



Fallimentare N. 37/2022
promossa da: CREDITORE PROCEDENTE



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

FALLIMENTARE

37/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE:
CA' MARIANNA S.R.L.

GIUDICE:
DOTT.SSA LUISA VASILE

CURATORE:
COLLEGIO DEI CURATORI (DOTT. FULVIO PIZZELLI, DOTT. VINCENZO CASSANETI, AVV. CORRADO CAMISASCA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

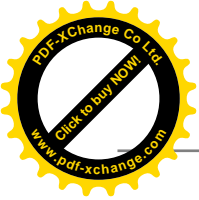
del 05/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

CF:NGRLSN71P181829F
con studio in SONDRIO (SO) VIA A. MORO, 24
telefono: 0342513201
email: negrini.alessandro@libero.it
PEC: alessandro.negrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il box oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 16) è composto da un unico vano con accesso dotato di basculante metallica.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il box è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti evidenti segni di umidità dovuti a infiltrazioni d'acqua.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 21,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 21.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 16 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), intercapedine, muri perimetrali, sub. 15 e sub. 17.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 16 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

B

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 3,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 37) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

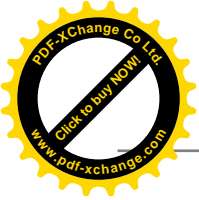
Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

E' presente una finestra con affaccio su cavedio.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 3,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;



- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 37** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 4.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 37 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: sub. 38, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune), sub. 24 e intercapedine.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 37 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.650,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- il box Foglio 39 mappale 700 sub. 16 risultava libero (vedasi fotografia n. 10 di cui all'allegato n. 20);
- all'interno del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 37 era depositato del materiale (vedasi fotografia n. 12 di cui all'allegato n. 20).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 37.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

La servitù pertanto grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., M [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., M [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.



Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..

Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) di entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente perizia, siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 85,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 5,73 (millesimi

Ulteriori avvertenze: proprietà generale)

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastalmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la [redacted] con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 1 della presente perizia, sono pari a circa €85,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 1 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (5,73), sono così suddivisi:

- box auto Fg. 39 mapp. 700 sub. 16 = 4,77 millesimi;

- ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 = 0,96 millesimi.

Gli altri millesimi, relativi alle unità immobiliari oggetto del Lotto n. 1 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 36,51 (30,39 relativi al box auto e 6,12 relativi al ripostiglio);

- Millesimi "ascensore/scale" = 12,81 (10,66 relativi al box auto e 2,15 relativi al ripostiglio).

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;

- Tabella millesimale.

- Verbale dell'assemblea di condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dal 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea



Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data 22/12/2010 è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data 08/08/2012 è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Relativamente al **ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 37**, non è stata richiesta l'Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in **zona "T1 _Tessuto urbano di completamento"**.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state né adottate né approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 37 non è stato oggetto di richiesta di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (oneri per diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale di 21,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il box oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 16) è composto da un unico vano con accesso dotato di basculante metallica.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il box è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti evidenti segni di umidità dovuti a infiltrazioni d'acqua.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 21,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

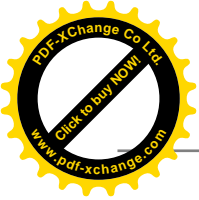
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 16** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 21.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 16 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), intercapedine, muri perimetrali, sub. 15 e sub. 17.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 16 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo al piano interrato (Fig. 39 mapp. 700 sub. 16)	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.200,00 = **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.200,00**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **3,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 39 mapp. 700 sub. 37) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

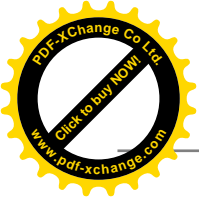
Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

E' presente una finestra con affaccio su cavedio.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 3,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio



39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 37** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 4.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 37 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: sub. 38, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune), sub. 24 e intercapedine.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 37 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 37)	3,50	x	100 %	=	3,50
Totale:	3,50				3,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

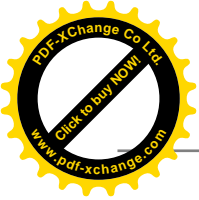
Valore superficie principale: 3,50 x 700,00 = **2.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.200,00 - valore massimo €/mq. 1.500,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 750,00 - valore massimo €/mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 1:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	21,00	0,00	25.200,00	25.200,00
B	ripostiglio	3,50	0,00	2.450,00	2.450,00
				27.650,00 €	27.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova:

€ 26.650,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 30,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo, con annesso ripostiglio sottoscala, ubicato al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il box oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 34) è composto da un vano principale destinato a box con accesso dotato di basculante metallica, oltre a vano secondario destinato a ripostiglio/sottoscala.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il box è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti segni di umidità in prossimità della scala, dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Le superfici lorde (comprehensive del 100% dei muri perimetrali e dei muri interni e comprehensive altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) sono le seguenti:

- box singolo = mq. 28,00;
- ripostiglio sottoscala = mq. 5,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 33.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 34 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra) e sub. 33.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 34 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

B

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 5,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 38) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 5,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice



Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 38 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 39, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune), sub. 37 e intercapedine.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 38 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.450,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- all'interno del box Foglio 39 mappale 700 sub. 34 era presente materiale vario (vedasi fotografie nn. 14-15-16 di cui all'allegato n. 20);
- il ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 38 risultava libero (vedasi fotografia n. 18 di cui all'allegato n. 20).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 38.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sè e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

La servitù pertanto grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

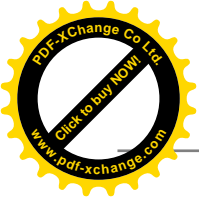
Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di



repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..

Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava su entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) di entrambi gli immobili di cui al Lotto n. 2 della presente perizia, siti in Comune di Campodolcino e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 (box auto) e con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 120,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **7,53 (millesimi di**

Ulteriori avvertenze: **proprietà generale)**

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastalmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la S.p.A. con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 2 della presente perizia, sono pari a circa €120,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 2 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (7,53), sono così suddivisi:

- box auto Fg. 39 mapp. 700 sub. 34 = 6,00 millesimi;

- ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 = 1,53 millesimi.

Gli altri millesimi, relativi alle unità immobiliari oggetto del Lotto n. 2 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 47,93 (38,19 relativi al box auto e 9,74 relativi al ripostiglio);

- Millesimi "ascensore/scale" = 16,82 (13,40 relativi al box auto e 3,42 relativi al ripostiglio).

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;

- Tabella millesimale.

- Verbale dell'assemblea del condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dal 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data **22/12/2010** è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data **08/08/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Relativamente al **ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 38**, non è stata richiesta l'Agibilità.

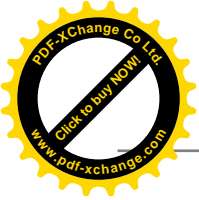
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in **zona "T1 _Tessuto urbano di completamento"**.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state nè adottate nè approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 38 non è stato oggetto di richiesta di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (oneri per diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 30,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo, con annesso ripostiglio sottoscala, ubicato al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il box oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 34) è composto da un vano principale destinato a box con accesso dotato di basculante metallica, oltre a vano secondario destinato a ripostiglio/sottoscala.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il box è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti segni di umidità in prossimità della scala, dovuti a infiltrazioni d'acqua.

Le superfici lorde (comprendenti del 100% dei muri perimetrali e dei muri interni e comprendenti altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) sono le seguenti:

- box singolo = mq. 28,00;
- ripostiglio sottoscala = mq. 5,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 75,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 33.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 34 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra) e sub. 33.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 34 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).



- Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 34)	28,00	x	100 %	=	28,00
Ripostiglio sottoscala al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 34)	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	33,00				30,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,50 x 1.200,00 = **36.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.600,00**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

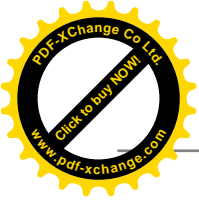
ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **5,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 38) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.



Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 5,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 38** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 38 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 39, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune), sub. 37 e intercapedine.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 38 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 38)	5,50	x	100 %	=	5,50
Totale:	5,50				5,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

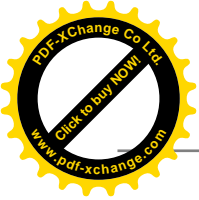
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,50 x 700,00 = **3.850,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.850,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.200,00 - valore massimo €/mq. 1.500,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 750,00 - valore massimo €/mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 2:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

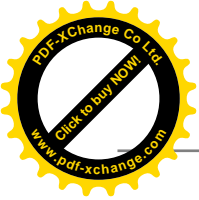
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	30,50	0,00	36.600,00	36.600,00
B	ripostiglio	5,50	0,00	3.850,00	3.850,00
				40.450,00 €	40.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.450,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.450,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a **CAMPODOLCINO (SO)**, Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **7,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 5) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 7,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

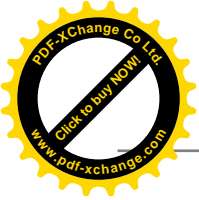
- **foglio 39 particella 700 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 7.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 5 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: sub. 35, B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), sub. 19, B.C.N.C. sub. 2 (vano ascensore e scala), B.C.N.C. sub. 3 (locale contatori) e ancora B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra).
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 5 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.500,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano



registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- all'interno del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 5 era presente materiale vario (vedasi fotografie nn. 20-21 di cui all'allegato n. 20).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 5.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

La servitù pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..

Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava sull'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 3 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 25,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

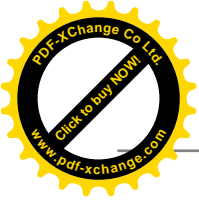
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 1,75 (millesimi di proprietà generale)

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastralmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la [REDACTED] con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 3 della presente perizia, sono pari a circa €25,00.



Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 3 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (1,75), sono relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 5.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 5 oggetto del Lotto n. 3 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 11,12;
- Millesimi "ascensore/scale" = 3,90.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale.
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dal 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data **22/12/2010** è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data **08/08/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700



subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in **zona "T1 _Tessuto urbano di completamento"**.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state nè adottate nè approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 7,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 5) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 7,00.

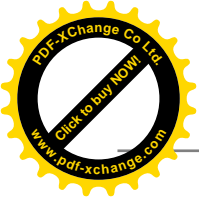
Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 7.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 5 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: sub. 35, B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), sub. 19, B.C.N.C. sub. 2 (vano ascensore e scala), B.C.N.C. sub. 3 (locale contatori) e ancora B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra).



- Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 5 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
- Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 5)	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita all'immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 500,00 = **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.500,00**

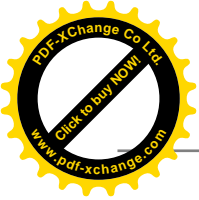
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.



Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.200,00 - valore massimo €mq. 1.500,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 750,00 - valore massimo €mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 3:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziarie suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	7,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				3.500,00 €	3.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

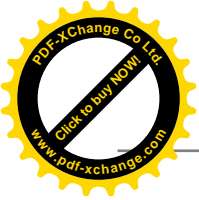
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a **CAMPODOLCINO (SO)**, Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **5,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 6) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed è presente una finestra.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 5,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), sub. 7 e muri perimetrali.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 6 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.300,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.300,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate,



Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo (03/04/2025):

- non è stato possibile accedere all'interno del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 6, per mancanza delle chiavi.

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per l'apertura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 6.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

La servitù pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

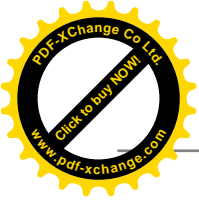
Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a**



Sondrio ai nn. 7852/885, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a**

Sondrio ai nn. 6108/660, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..

Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava sull'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 4 della presente perizia, sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 15,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

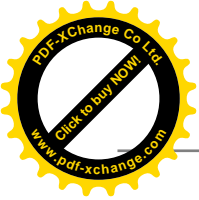
Millesimi condominiali: **0,93 (millesimi di**

Ulteriori avvertenze: **proprietà generale)**

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastalmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la [REDACTED] con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 4 della presente perizia, sono pari a circa €15,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolite, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 4 della presente perizia,



sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (0,93), sono relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 6.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 6 oggetto del Lotto n. 4 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 5,93;
- Millesimi "ascensore/scale" = 2,08.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale.
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dal 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data **22/12/2010** è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data **08/08/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di



Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in **zona "T1 _Tessuto urbano di completamento"**.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state nè adottate nè approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 5,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 6) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed è presente una finestra.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 5,50.

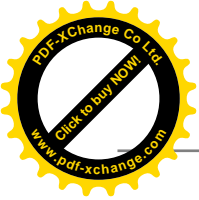
Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 6** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 2 mq, rendita 2,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 6 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 1 (area di manovra), sub. 7 e muri perimetrali.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 6 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato



nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).

- Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 6)	5,50	x	100 %	=	5,50
Totale:	5,50				5,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita all'immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,50 x 600,00 = 3.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

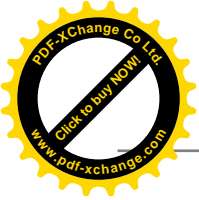
- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;

- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.200,00 - valore massimo €mq. 1.500,00;



- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 750,00 - valore massimo €mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 4:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziarie suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	5,50	0,00	3.300,00	3.300,00
				3.300,00 €	3.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **4,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 40) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 4,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

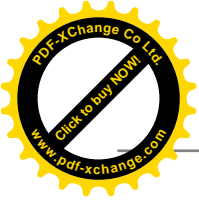
Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 4.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 40 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 41, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune) e sub. 39.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 40 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo (03/04/2025):

- non è stato possibile accedere all'interno del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 40, per mancanza delle chiavi.

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per l'apertura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 40.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

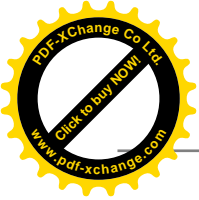
La servitù pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **derivate da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva**.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **derivate da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva**.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., **derivate da concessione a garanzia di apertura di credito**.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..

Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava sull'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 5 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 15,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

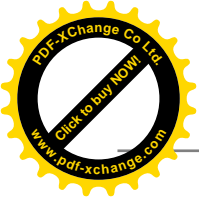
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **1,03 (millesimi di proprietà generale)**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastalmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la Sig.ra Triaca Marina con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 5 della presente perizia, sono pari a circa €15,00.



Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 5 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (1,03), sono relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 40.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 oggetto del Lotto n. 5 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 6,54;
- Millesimi "ascensore/scale" = 2,30.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale.
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dall'02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data **22/12/2010** è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data **08/08/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700



subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Relativamente al **ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 40, non è stata richiesta l'Agibilità.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in **zona "T1 _Tessuto urbano di completamento"**.

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state nè adottate nè approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 40 non è stato oggetto di richiesta di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (oneri per diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 4,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 40) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

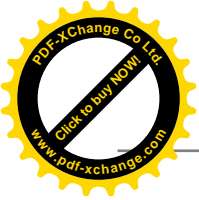
La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 4,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonché:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio



39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 3 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 4.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 40 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 41, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune) e sub. 39.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 40 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 40)	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita all'immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 700,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;

- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.200,00 - valore massimo €/mq. 1.500,00;

- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 750,00 - valore massimo €/mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 5:

1) Visure catastali per soggetto;

2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;

12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;

13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;

16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;

18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";

19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";

20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;

30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	4,00	0,00	2.800,00	2.800,00
				2.800,00 €	2.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 1.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto

€ 1.800,00



in cui si trova:





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a **CAMPODOLCINO (SO)**, Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della **superficie commerciale** di **6,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.)

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 41) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti segni di umidità, dovuti a infiltrazioni di acqua.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 6,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;

- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

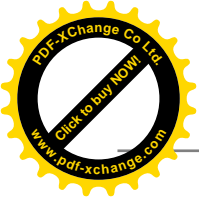
E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 41** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 41 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 42, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune) e sub. 40.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 41 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.200,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- il ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 41 risultava libero (vedasi fotografia n. 25 di cui all'allegato n. 20).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura della porta del ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 41.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di costituzione di vincolo, stipulato il 03/12/2010 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 199564/24802 di repertorio, trascritta il 28/12/2010 a Sondrio ai nn. 14703/11359, a favore di COMUNE DI CAMPODOLCINO, contro CA' MARIANNA.

Vincolo gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

Il vincolo pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

La società "contro" per l'esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire (rilasciato dal Comune di Campodolcino in data 14.11.2008, Pratica Edilizia n. 27/08, prot. n. 4348, volturato in data 10.04.2009), ai sensi degli artt. 24 e 25 delle N.T.A., ha dichiarato di asservire per il fabbricato da erigersi sui terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654, i medesimi mappali, della superficie complessiva di are 16.31.

La società "contro" si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, relativamente ai terreni asserviti, a non utilizzarli, ai fini edificatori per nuove costruzioni.

La servitù, stipulata a favore del Comune di Campodolcino senza corrispettivo alcuno, ha durata perpetua, salvo risoluzione per mancata costruzione o per demolizione totale del fabbricato da erigersi sui terreni sopracitati e salvo modificazioni nei seguenti casi:

A) demolizione parziale del fabbricato erigendo sui terreni sopracitati;

B) adozione da parte del Comune di Campodolcino di un P.G.T. che consenta un aumento degli indici di copertura, rispetto a quelli attualmente in vigore.

Servitù di elettrodotto ad alta tensione, a favore di E.N.E.L., contro CA' MARIANNA.

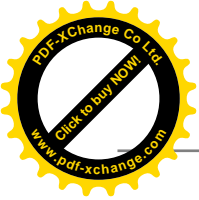
Servitù gravante sugli originari terreni siti in Comune di Campodolcino che, a seguito di frazionamenti, hanno dato origine, tra l'altro, ai terreni distinti al catasto terreni con il Fg. 39 mapp. 648, 650, 652 e 654 (attuali mappali 698, 699 e 700).

La servitù pertanto grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

Nell'atto di compravendita del 02.04.2009 a rogito Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. n. 72087/22526, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza dell'esistenza di servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'E.N.E.L., richiamate nelle compravendite per scritture private autenticate nelle firme dal Notaio Paolo Bossi di Chiavenna (SO), rispettivamente il 08.08.1973, rep. n. 38563, ivi registrata il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91, trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051, ed il 27.12.1973, rep. n. 39274, ivi registrata il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1, trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612, gravanti sulle originarie particelle 190/C, 193/A, 188/C e 189/C (dalle quali, a seguito di frazionamenti, sono derivati, tra l'altro, i mappali 648, 650, 652 e 654), e del fatto che sulla originaria particella 188/C è installato un grosso traliccio per il sostegno di detto elettrodotto.

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 700 di Foglio 39 del Comune di Campodolcino è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [redacted] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [redacted] ante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/12/2013 a firma Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 208393/29463 di repertorio, **iscritta il 23/12/2013 a Sondrio ai nn. 13563/1442**, a favore di CREDITO VALTELLINESE S.C., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 14.400.000,00.

Importo capitale: 8.000.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione all'originaria garanzia ipotecaria iscritta il 01/10/2009 a Sondrio ai nn. 11088/1609 e gravante su beni immobili siti in Comune di Madesimo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, notificato il 11/06/2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Sondrio al n. 368 di repertorio, **trascritto il 14/10/2021 a Sondrio ai nn. 13279/10781**, a favore di ARAGORN NPL 2018 S.R.L., contro CA' MARIANNA S.R.L..
Pignoramento gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

Il pignoramento grava sull'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà dell'immobile di cui al Lotto n. 6 della presente perizia, sito in Comune di Campodolcino e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 (ripostiglio).

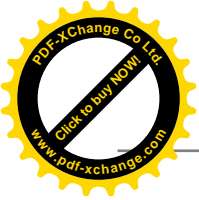
4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 25,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	1,48 (millesimi di proprietà generale)
Ulteriori avvertenze:	

Il fabbricato in Comune di Campodolcino identificato catastalmente con il Foglio 39 mappali 699 e 700, è un condominio denominato Condominio "Residence Sole"; l'Amministratore del condominio è la Sig.ra Triaca Marina con studio in Chiavenna (SO), Via Raschi n. 4 (LU.MA.CA. S.a.s.).



Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 6 della presente perizia, sono pari a circa €25,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 6 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (1,48), sono relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 41.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 oggetto del Lotto n. 6 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 9,40;
- Millesimi "ascensore/scale" = 3,30.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino (vedasi allegato n. 13 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale.
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 3 agosto 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dall'02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/04/2009 a firma del Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Sondrio, ai nn. 72087/22526 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Sondrio ai nn. 4380/3522.

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i terreni siti in Comune di Campodolcino, distinti al catasto terreni con il Foglio 39 mappali 648, 650, 652 e 654; in data 16/06/2011 tali mappali sono stati prima soppressi e fusi nel nuovo mappale 697, poi lo stesso mappale 697 è stato soppresso e frazionato nei nuovi mappali 698, 699 e 700.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA

dall'anno 1973 fino al 02/04/2009, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti di compravendita, per l'acquisto dei terreni nell'originaria consistenza:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 08.08.1973 rep. n. 38563, registrata a Chiavenna il 27.08.1973 al n. 827 Vol. 91 e trascritta a Sondrio il 12.09.1973 ai nn. 7855/7051;
- scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Paolo Bossi, Notaio in Chiavenna, in data 27.12.1973 rep. n. 39274, registrata a Chiavenna il 09.01.1974 al n. 37 Vol. 1 e trascritta a Sondrio il 18.01.1974 ai nn. 710/612.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. 27/08 rilasciato il 14/11/2008, con prot. n. 4348 (Pratica Edilizia n. 27/08), intestato a CONGREGAZIONE DELLE MANTELLATE SERVE DI MARIA, per lavori di realizzazione di un nuovo edificio residenziale in Loc. Tini, sui mappali 648, 650, 652 e 654 di Foglio 39; richiesta presentata il 03/10/2008 con il n. 3814 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 27/08, è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 14 del 31/10/2008.

A seguito di Istanza presentata in data 09/04/2009 il Permesso di Costruire n. 27/08 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria.

In data **22/12/2010** è stato rilasciato il **Permesso di costruire n. 01/2010 in variante al precedente P.d.C. n. 27/08 in corso d'opera**, con prot. n. 5906 (Pratica Edilizia n. 01/2010), intestato alla società attuale proprietaria.

I lavori autorizzati con il Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e con il Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, sono stati ultimati in data 13/12/2011.

In data **08/08/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. n. 3014**, per lavori di variante interna per realizzazione cantine e box al piano interrato.

In data 17/12/2011, prot. n. 5581, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere interne dei piani fuori terra del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 669 subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 18/01/2013, prot. n. 296, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa alle opere del piano



interrato del fabbricato realizzato in forza del Permesso di costruire n. 27/08 del 14/11/2008 e del Permesso di costruire in variante n. 01/2010 del 22/12/2010, e riferite alle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 700 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 (il Comune di Campodolcino non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Relativamente al **ripostiglio Foglio 39 mappale 700 sub. 41, non è stata richiesta l'Agibilità.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Campodolcino, il fabbricato interrato distinto al Foglio 39 mappale 700, ricade in zona "T1 _Tessuto urbano di completamento".

Nell'allegato n. 16 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Campodolcino rilasciato in data 17.11.2023 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., non sono state né adottate né approvate delle varianti al P.G.T.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio Fg. 39 mapp. 700 sub. 41 non è stato oggetto di richiesta di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (oneri per diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA PAPA GIOVANNI XXIII ANGOLO VIA GIAVERE, FRAZIONE TINI

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a CAMPODOLCINO (SO), Via Papa Giovanni XXIII angolo Via Giavere, frazione Tini, della superficie commerciale di 6,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.)

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale, realizzato negli anni 2008/2013, denominato Condominio "Residence Sole" e sito in Via Giavere n. 15 angolo Via Papa Giovanni XXIII, frazione Tini, Comune di Campodolcino (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 39 mapp. 700 sub. 41) è composto da un unico vano con accesso dotato di porta.

Il fabbricato oggetto di stima ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura.

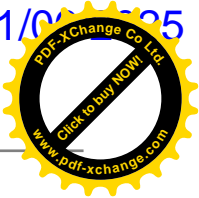
La struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

Sono presenti segni di umidità, dovuti a infiltrazioni di acqua.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 6,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 del Codice



Civile, nonchè:

- sul mappale di pertinenza distinto in catasto terreni con il Foglio 39 mappale 698;
- sui lastrici solari (attribuiti in uso esclusivo ai proprietari degli appartamenti attigui) distinti in catasto fabbricati con il Foglio 39 mappale 699 subalterni 23, 24, 25, 26, 27, 28.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del disimpegno comune sub. 36 del mapp. 700 di Fg. 39 (B.C.N.C. comune ai subalterni 37-38-39-40-41).

Identificazione catastale:

- **foglio 39 particella 700 sub. 41** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 5 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 1, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 41 del mappale 700 di Foglio 39, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 42, B.C.N.C. sub. 36 (disimpegno comune) e sub. 40.
 - Il fabbricato interrato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 39 mappale 700 sub. 41 - catasto fabbricati) è distinto al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 700 (ente urbano senza superficie) ed è ubicato nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 39 mappale 699 (ente urbano di are 15.42) e con il Foglio 39 mappale 698 (terreno di are 00.89).
 - Coerenze dei mappali 698 e 699 di Foglio 39, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: strada (Via Giavere), mapp. 556, mapp. 204, mapp. 655, mapp. 653, mapp. 651, mapp. 649 e strada (Via Papa Giovanni XXIII).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 13). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano interrato (Fg. 39 mapp. 700 sub. 41)	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita all'immobile nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

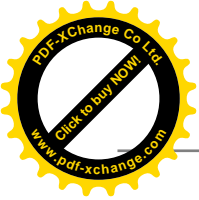
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 700,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Campodolcino - Zona "B1 - centrale":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.200,00 - valore massimo €/mq. 1.500,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 750,00 - valore massimo €/mq. 950,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 6:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 2) Documentazione catastale - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 13) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Sole" di Campodolcino;
- 16) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Campodolcino il 17/11/2023;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 20) Documentazione fotografica - Lotti da n. 1 a n. 6;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziarie suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	6,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				4.200,00 €	4.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

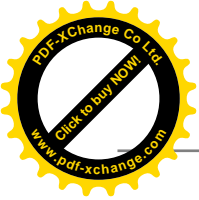
Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova:

€ 3.200,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il box oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 34) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante metallica.

Il box è dotato di impianto elettrico.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 14,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 15.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 34 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: sub. 33, muri perimetrali, sub. 35 e B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 34 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

B

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della superficie commerciale di 6,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 43) è composto da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

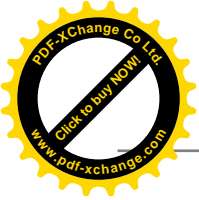
Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 6,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 5 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 43 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 12, B.C.N.C. sub. 7, sub. 41 e ancora B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 43 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).



- o Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.600,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- non è stato possibile accedere all'interno del box Foglio 71 mappale 449 sub. 34, per mancanza delle chiavi;
- all'interno del ripostiglio Foglio 71 mappale 449 sub. 43, era presente materiale vario (vedasi fotografie nn. 41-42 di cui all'allegato n. 21).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 30/12/2005 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, nn. 16950/3811 di repertorio, registrata il 23/01/2006 a Morbegno al n. 228 serie 1T, trascritta il 25/01/2006 a Sondrio al n. 983 Reg. Part. e al n. 1280 Reg. Gen., a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro SKIAREA VALCHIAVENNA SPA, derivante da attuazione del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale di Madesimo con Delibere n. 42 del 2 settembre 2005 e n. 1 del 28 novembre 2005.

La formalità è riferita a Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449).

La società (soggetto contro della trascrizione), in relazione ai disposti della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, si è obbligata per sè e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: vedasi quanto riportato nella Convenzione e nella relativa nota di trascrizione, non allegate alla presente perizia.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (costituzione di servitù), stipulata il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, nn. 181024/15978 di repertorio, trascritta il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5359 Reg. Part. e al n. 6833 Reg. Gen., a favore di SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da atto di costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi.

Le servitù sono a carico del Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449) e del Fg. 71 mapp. 651..

La società acquirente ha concesso alla società venditrice, che ha accettato, il diritto di passo pedonale e carraio e per sottoservizi, a favore dei mappali 696, 77, 558, 78, 626 e 80 di Fg. 71 e di tutti i mappali attigui eventualmente acquistati dalla società venditrice. La servitù si eserciterà nel sottosuolo dell'area colorata con colore rosso nella planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "B" (vedasi quanto riportato nell'atto e nella relativa nota di trascrizione, non allegate alla



presente perizia).

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 449 di Foglio 71 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**, derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 7 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 34 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 43 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO**, derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 7 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 34 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 43 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 7 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 34 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 43 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **1,81 (millesimi di proprietà generale)**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in Comune di Madesimo identificato catastalmente con il Foglio 71 mappale 449 è un condominio denominato Condominio "Residence Palace"; l'Amministratore del condominio è **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** con studio in Madesimo (SO), Via I. De Giacomi n. 1.

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 7 della presente perizia, sono pari a circa €150,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 7 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (1,81), sono così suddivisi:

- box auto Fg. 71 mapp. 449 sub. 34 = 1,04 millesimi;

- ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 43 = 0,77 millesimi.

Gli altri millesimi, relativi alle unità immobiliari oggetto del Lotto n. 7 della presente perizia, sono i seguenti:



- Millesimi "proprietà garage" = 15,97 (9,19 relativi al box auto e 6,78 relativi al ripostiglio);
- Millesimi "ascensore/scale" = 3,22 (2,29 relativi al box auto e 0,93 relativi al ripostiglio).

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo (vedasi allegato n. 14 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale;
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 17 febbraio 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 11/05/2006)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, repertorio n. 181024 raccolta n. 15978, registrato a Sondrio il 16/05/2006 al n. 1333 serie 1T, trascritto il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5358 Reg. Part. e al n. 6832 Reg. Gen..

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i seguenti immobili siti in Comune di Madesimo:

- Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (area urbana identificante l'intero sedime del mapp. 449, formatasi a seguito della demolizione del precedente fabbricato distinto al Fg. 71 mapp. 449 subb. 1-2-3-4);
- Foglio 71 mappale 651 (area urbana).

Successivamente sull'area Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 è stato costruito il fabbricato residenziale che è attualmente distinto al catasto fabbricati con il Foglio 71 mappale 449, vari subalterni dal n. 6 al n. 152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SPLUGA DOMANI S.P.A., poi SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. (dal 19/11/1998 fino al 11/05/2006)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, in data 19/11/1998 rep. 70238, trascritto a Sondrio il 12/12/1998 al n. 11521 Reg. Part. e al n. 13902 Reg. Gen. con il quale venivano acquistati vari immobili compresi quelli siti in Comune di Madesimo e così distinti al locale Catasto Fabbricati:

- Foglio 71 particella 449 subalterno 1;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 2;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 3;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 4.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria, autenticato dal Dott. Ratti, Notaio in Chiavenna, in data 30/10/2004 rep. 15693, registrato a Chiavenna il 09/11/2004 al n. 10038 Volume 1 (non oggetto di trascrizione) la società acquirente SPLUGA DOMANI S.P.A. ha cambiato denominazione in SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e ha mutato sede da Campodolcino (SO) a Madesimo (SO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 69/2005 rilasciato il 31/12/2005 prot. n. 7702 (Pratica Edilizia n. 29/2005), intestato a SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., per lavori di ricostruzione fabbricato di civile abitazione (Fg. 71 mapp. 449) mediante Piano di Recupero di iniziativa privata; richiesta presentata il 09/06/2005 con il n. 3351 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, n. 74 del 28/12/2005, prot. n. 7633.

I lavori sono iniziati in data 16/05/2006 (Comunicazione di inizio lavori del 19/05/2006 prot. 2895).

In data 27/05/2006 il Permesso di Costruire n. 69/2005 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria (Debitrice Esecutata).

Successivamente sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli autorizzativi per varianti in corso d'opera all'originario Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 (Pratica Edilizia n. 29/2005):

1) **D.I.A. del 17/05/2006 prot. n. 2848, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (1a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)**, per leggera modifica della ripartizione interna del primo piano interrato, aggiunta di un secondo piano interrato e modifica della rampa di accesso - Autorizzazione Ambientale n. 29 del 29/05/2006, prot. n. 3101;

2) **Permesso di Costruire n. 42/2006 del 03/11/2006, prot. n. 3983, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (2a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della ripartizione interna della parte interrata, leggera modifica del perimetro e della posizione planimetrica della parte fuori terra, leggere modifiche della ripartizione interna della parte fuori terra;



3) **Permesso di Costruire n. 25/2007 del 18/06/2007, prot. n. 3080, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (3a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche ai piani interrati, modifiche ai piani fuori terra, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e della L.R. n. 20 del 27/12/2005 - Autorizzazione ambientale n. 33 del 01/06/2007, prot. n. 2759;

4) **D.I.A. n. 4/2008 del 30/01/2008, prot. n. 543, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (4a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica ad alcuni locali attraverso lo spostamento di tavolati interni negli appartamenti dei piani terra, primo, secondo e terzo;

5) **D.I.A. n. 12/2009 del 17/04/2009, prot. n. 2103, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (5a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche varie alla parte fuori terra e alla parte interrata - Autorizzazione Ambientale n. 39 del 05/06/2009, prot. n. 3149;

6) **D.I.A. n. 27/2010 del 04/06/2010 prot. n. 3107, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (6a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della posizione di alcuni lucernari sulla copertura al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante e per modifiche interne riguardanti alcuni appartamenti al piano quarto/sottotetto e quinto/soppalco - per i lavori relativi alla sola D.I.A. n. 27/2010 è stata presentata "Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e Certificato di Collaudo Finale" in data 08/07/2010.

In data 16/01/2010, prot. n. 306, è stata presentata **Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa ai due piani interrati adibiti ad autorimesse, riguardante anche il box auto e il ripostiglio oggetto del Lotto n. 7 della presente perizia (Fg. 71 mapp. 449 subb. 34 e 43)**; è stata inoltre presentata sempre in data 16/01/2010 la Fine Lavori Parziale per i piani interrati con dichiarazione che le relative opere sono state ultimate in data 23/11/2009 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo, il mappale 449 di Foglio 71, ricade in zona **zona "T1 _Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica del mappale 449 di Foglio 71).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

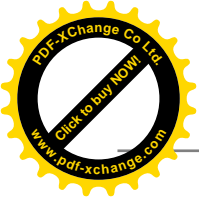
BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fg. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.



Il box oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 34) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante metallica.
Il box è dotato di impianto elettrico.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 14,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 34** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 12 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 15.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 34 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: sub. 33, muri perimetrali, sub. 35 e B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 34 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo al piano primo interrato (Fig. 71 mapp. 449 sub. 34)	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

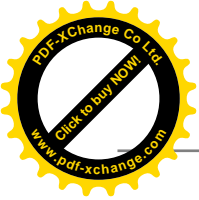
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.800,00 = **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.200,00**



BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale di 6,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fg. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 71 nmapp. 449 sub. 43) è composto da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 6,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 5 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 6.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 43 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 12, B.C.N.C. sub. 7, sub. 41 e ancora B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 43 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano primo interrato (Fg. 71 mapp. 449 sub. 43)	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

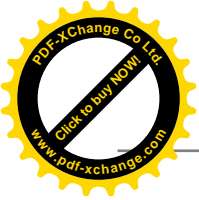
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.



La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 900,00 = 5.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.450,00 - valore massimo €mq. 1.950,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.100,00 - valore massimo €mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 7:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 3) Documentazione catastale - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 14) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 21) Documentazione fotografica - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudizaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	25.200,00	25.200,00
B	ripostiglio	6,00	0,00	5.400,00	5.400,00



	30.600,00 €	30.600,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

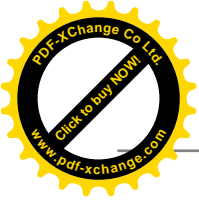
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.600,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale** di **13,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il box oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 35) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante metallica.

Il box è dotato di impianto elettrico, anche se manca la luce, ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 13,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 16.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 35 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: sub. 34, muri perimetrali, sub. 151 e B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 35 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

B

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale** di **4,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 132) è composto da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in legno.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 4,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 132** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 3.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 132 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 7 e sub. 130.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 132 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).



- o Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.650,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- all'interno del box Foglio 71 mappale 449 sub. 35, era presente materiale vario (vedasi fotografia n. 44 di cui all'allegato n. 21);
- all'interno del ripostiglio Foglio 71 mappale 449 sub. 132, era presente materiale vario (vedasi fotografia n. 46 di cui all'allegato n. 21).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 30/12/2005 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, nn. 16950/3811 di repertorio, registrata il 23/01/2006 a Morbegno al n. 228 serie 1T, trascritta il 25/01/2006 a Sondrio al n. 983 Reg. Part. e al n. 1280 Reg. Gen., a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro SKIAREA VALCHIAVENNA SPA, derivante da attuazione del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale di Madesimo con Delibere n. 42 del 2 settembre 2005 e n. 1 del 28 novembre 2005.

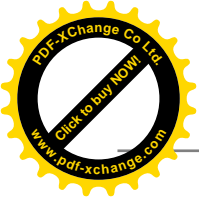
La formalità è riferita a Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449).

La società (soggetto contro della trascrizione), in relazione ai disposti della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, si è obbligata per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: vedasi quanto riportato nella Convenzione e nella relativa nota di trascrizione, non allegate alla presente perizia.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (costituzione di servitù), stipulata il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, nn. 181024/15978 di repertorio, trascritta il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5359 Reg. Part. e al n. 6833 Reg. Gen., a favore di SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da atto di costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi.

Le servitù sono a carico del Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449) e del Fg. 71 mapp. 651..

La società acquirente ha concesso alla società venditrice, che ha accettato, il diritto di passo pedonale e carraio e per sottoservizi, a favore dei mappali 696, 77, 558, 78, 626 e 80 di Fg. 71 e di tutti i mappali attigui eventualmente acquistati dalla società venditrice. La servitù si eserciterà nel sottosuolo dell'area colorata con colore rosso nella planimetria che trovasi



allegata all'atto sotto la lettera "B" (vedasi quanto riportato nell'atto e nella relativa nota di trascrizione, non allegati alla presente perizia).

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 449 di Foglio 71 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [redacted] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 8 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 35 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 132 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [redacted] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 8 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 35 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 132 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 8 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 35 (box) e Fg. 71 mapp. 449 sub. 132 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **1,04 (millesimi di proprietà generale)**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in Comune di Madesimo identificato catastalmente con il Foglio 71 mappale 449 è un condominio denominato Condominio "Residence Palace"; l'Amministratore del condominio è il Sig. Pedroncelli Valter con studio in Madesimo (SO), Via I. De Giacomi n. 1.

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 8 della presente perizia, sono pari a circa €100,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolite, relative alle unità immobiliari di cui al Lotto n. 8 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (1,04), sono così suddivisi:

- box auto Fg. 71 mapp. 449 sub. 35 = 0,51 millesimi;

- ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 132 = 0,53 millesimi.

Gli altri millesimi, relativi alle unità immobiliari oggetto del Lotto n. 8 della presente perizia, sono i seguenti:



- Millesimi "proprietà garage" = 9,21 (4,52 relativi al box auto e 4,69 relativi al ripostiglio);
- Millesimi "ascensore/scale" = 3,23 (2,06 relativi al box auto e 1,17 relativi al ripostiglio).

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo (vedasi allegato n. 14 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale;
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 17 febbraio 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 11/05/2006)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, repertorio n. 181024 raccolta n. 15978, registrato a Sondrio il 16/05/2006 al n. 1333 serie 1T, trascritto il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5358 Reg. Part. e al n. 6832 Reg. Gen..

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i seguenti immobili siti in Comune di Madesimo:

- Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (area urbana identificante l'intero sedime del mapp. 449, formatasi a seguito della demolizione del precedente fabbricato distinto al Fg. 71 mapp. 449 subb. 1-2-3-4);
- Foglio 71 mappale 651 (area urbana).

Successivamente sull'area Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 è stato costruito il fabbricato residenziale che è attualmente distinto al catasto fabbricati con il Foglio 71 mappale 449, vari subalterni dal n. 6 al n. 152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SPLUGA DOMANI S.P.A., poi SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. (dal 19/11/1998 fino al 11/05/2006)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, in data 19/11/1998 rep. 70238, trascritto a Sondrio il 12/12/1998 al n. 11521 Reg. Part. e al n. 13902 Reg. Gen. con il quale venivano acquistati vari immobili compresi quelli siti in Comune di Madesimo e così distinti al locale Catasto Fabbricati:

- Foglio 71 particella 449 subalterno 1;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 2;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 3;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 4.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria, autenticato dal Dott. Ratti, Notaio in Chiavenna, in data 30/10/2004 rep. 15693, registrato a Chiavenna il 09/11/2004 al n. 10038 Volume 1 (non oggetto di trascrizione) la società acquirente SPLUGA DOMANI S.P.A. ha cambiato denominazione in SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e ha mutato sede da Campodolcino (SO) a Madesimo (SO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 69/2005 rilasciato il 31/12/2005 prot. n. 7702 (Pratica Edilizia n. 29/2005), intestato a SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., per lavori di ricostruzione fabbricato di civile abitazione (Fg. 71 mapp. 449) mediante Piano di Recupero di iniziativa privata; richiesta presentata il 09/06/2005 con il n. 3351 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, n. 74 del 28/12/2005, prot. n. 7633.

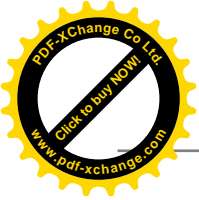
I lavori sono iniziati in data 16/05/2006 (Comunicazione di inizio lavori del 19/05/2006 prot. 2895).

In data 27/05/2006 il Permesso di Costruire n. 69/2005 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria (Debitrice Esecutata).

Successivamente sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli autorizzativi per varianti in corso d'opera all'originario Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 (Pratica Edilizia n. 29/2005):

1) **D.I.A. del 17/05/2006 prot. n. 2848, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (1a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)**, per leggera modifica della ripartizione interna del primo piano interrato, aggiunta di un secondo piano interrato e modifica della rampa di accesso - Autorizzazione Ambientale n. 29 del 29/05/2006, prot. n. 3101;

2) **Permesso di Costruire n. 42/2006 del 03/11/2006, prot. n. 3983, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (2a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della ripartizione interna della parte interrata, leggera modifica del perimetro e della posizione planimetrica della parte fuori terra, leggere modifiche della ripartizione interna della parte fuori terra;



3) **Permesso di Costruire n. 25/2007 del 18/06/2007, prot. n. 3080, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (3a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche ai piani interrati, modifiche ai piani fuori terra, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e della L.R. n. 20 del 27/12/2005 - Autorizzazione ambientale n. 33 del 01/06/2007, prot. n. 2759;

4) **D.I.A. n. 4/2008 del 30/01/2008, prot. n. 543, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (4a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica ad alcuni locali attraverso lo spostamento di tavolati interni negli appartamenti dei piani terra, primo, secondo e terzo;

5) **D.I.A. n. 12/2009 del 17/04/2009, prot. n. 2103, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (5a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche varie alla parte fuori terra e alla parte interrata - Autorizzazione Ambientale n. 39 del 05/06/2009, prot. n. 3149;

6) **D.I.A. n. 27/2010 del 04/06/2010 prot. n. 3107, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (6a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della posizione di alcuni lucernari sulla copertura al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante e per modifiche interne riguardanti alcuni appartamenti al piano quarto/sottotetto e quinto/soppalco - per i lavori relativi alla sola D.I.A. n. 27/2010 è stata presentata "Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e Certificato di Collaudo Finale" in data 08/07/2010.

In data 16/01/2010, prot. n. 306, è stata presentata **Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa ai due piani interrati adibiti ad autorimesse, riguardante anche il ripostiglio oggetto del Lotto n. 8 della presente perizia (Fg. 71 mapp. 449 sub. 132) ma NON riguardante il box oggetto del Lotto n. 8 della presente perizia (Fg. 71 mapp. 449 sub. 35)**; è stata inoltre presentata sempre in data 16/01/2010 la Fine Lavori Parziale per i piani interrati con dichiarazione che le relative opere sono state ultimate in data 23/11/2009 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo, il mappale 449 di Foglio 71, ricade in zona **zona "T1 _Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica del mappale 449 di Foglio 71).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box Fg. 71 mapp. 449 sub. 35 è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio (è stato realizzato con dimensioni ridotte rispetto a quanto autorizzato). Inoltre non è stato oggetto di richiesta di Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e di S.C.I.A. di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e preventiva richiesta di Autorizzazione paesaggistica, oltre a presentazione di S.C.I.A. di Agibilità (onere per sanzione amministrativa + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato realizzato di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Variazione Catastale (DOCFA).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della superficie commerciale di 13,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano primo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il box oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 35) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante metallica.

Il box è dotato di impianto elettrico, anche se manca la luce, ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 13,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 35** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 14, consistenza 13 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 16.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 35 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: sub. 34, muri perimetrali, sub. 151 e B.C.N.C. sub. 12.
 - Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 35 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:CONSISTENZA:

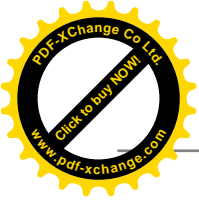
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo al piano primo interrato (Fig. 71 mapp. 449 sub. 35)	13,50	x	100 %	=	13,50
Totale:	13,50				13,50

VALUTAZIONE:DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,50 x 1.500,00 = 20.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.250,00

BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale** di **4,50 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio sottoscala al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fg. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 71 nmapp. 449 sub. 132) è composto da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in legno.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 4,50.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Identificazione catastale:

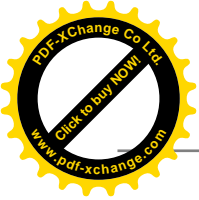
- **foglio 71 particella 449 sub. 132** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 3.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 132 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 7 e sub. 130.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 132 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano secondo interrato (Fg. 71 mapp. 449 sub. 132)	4,50	x	100 %	=	4,50
Totale:	4,50				4,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,50 x 1.200,00 = **5.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

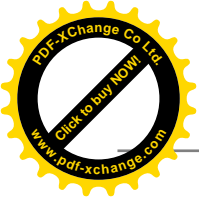
Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.450,00 - valore massimo €mq. 1.950,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.100,00 - valore massimo €mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 8:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 3) Documentazione catastale - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 14) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 21) Documentazione fotografica - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,50	0,00	20.250,00	20.250,00
B	ripostiglio	4,50	0,00	5.400,00	5.400,00
				25.650,00 €	25.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

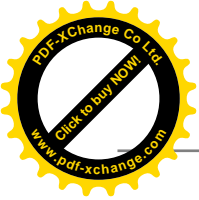
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.650,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale di 2,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 135) è composta da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 2,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio comune sub. 9 del mapp. 449 di Fig. 71 (B.C.N.C. comune ai subalterni 133-134-135-136-137-138-139).

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 135** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 2.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 135 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 9, sub. 134, B.C.N.C. sub. 8 e sub. 136.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 135 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.600,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- all'interno del ripostiglio Foglio 71 mappale 449 sub. 135, era presente materiale vario (vedasi fotografia n. 48 di cui



all'allegato n. 21).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura del ripostiglio Foglio 71 mappale 449 sub. 135.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 30/12/2005 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, nn. 16950/3811 di repertorio, registrata il 23/01/2006 a Morbegno al n. 228 serie 1T, trascritta il 25/01/2006 a Sondrio al n. 983 Reg. Part. e al n. 1280 Reg. Gen., a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro SKIAREA VALCHIAVENNA SPA, derivante da attuazione del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale di Madesimo con Delibere n. 42 del 2 settembre 2005 e n. 1 del 28 novembre 2005.

La formalità è riferita a Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449).

La società (soggetto contro della trascrizione), in relazione ai disposti della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, si è obbligata per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: vedasi quanto riportato nella Convenzione e nella relativa nota di trascrizione, non allegate alla presente perizia.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (costituzione di servitù), stipulata il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, nn. 181024/15978 di repertorio, trascritta il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5359 Reg. Part. e al n. 6833 Reg. Gen., a favore di SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da atto di costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi.

Le servitù sono a carico del Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449) e del Fg. 71 mapp. 651..

La società acquirente ha concesso alla società venditrice, che ha accettato, il diritto di passo pedonale e carraio e per sottoservizi, a favore dei mappali 696, 77, 558, 78, 626 e 80 di Fg. 71 e di tutti i mappali attigui eventualmente acquistati dalla società venditrice. La servitù si eserciterà nel sottosuolo dell'area colorata con colore rosso nella planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "B" (vedasi quanto riportato nell'atto e nella relativa nota di trascrizione, non allegati alla presente perizia).

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 449 di Foglio 71 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **[REDACTED]**, derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 9 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 135 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **[REDACTED]**, derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 9 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 135 (ripostiglio).



Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 9 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 135 (ripostiglio).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 20,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **0,16 (millesimi di**

Ulteriori avvertenze: **proprietà generale)**

Il fabbricato in Comune di Madesimo identificato catastalmente con il Foglio 71 mappale 449 è un condominio denominato Condominio "Residence Palace"; l'Amministratore del condominio è il Sig. [REDACTED] con studio in Madesimo (SO), Via I. De Giacomi n. 1.

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 9 della presente perizia, sono pari a circa €20,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 9 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (0,16), sono relativi al ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 135.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 135 oggetto del Lotto n. 9 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 1,45;
- Millesimi "ascensore/scale" = 0,36.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo (vedasi allegato n. 14 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale;
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 17 febbraio 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 11/05/2006)

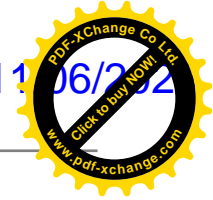
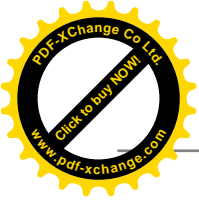
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, repertorio n. 181024 raccolta n. 15978, registrato a Sondrio il 16/05/2006 al n. 1333 serie 1T, trascritto il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5358 Reg. Part. e al n. 6832 Reg. Gen..

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i seguenti immobili siti in Comune di Madesimo:

- Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (area urbana identificante l'intero sedime del mapp. 449, formatasi a seguito della demolizione del precedente fabbricato distinto al Fg. 71 mapp. 449 subb. 1-2-3-4);
- Foglio 71 mappale 651 (area urbana).

Successivamente sull'area Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 è stato costruito il fabbricato residenziale che è attualmente distinto al catasto fabbricati con il Foglio 71 mappale 449, vari subalterni dal n. 6 al n. 152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



SPLUGA DOMANI S.P.A., poi SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. (dal 19/11/1998 fino al 11/05/2006) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, in data 19/11/1998 rep. 70238, trascritto a Sondrio il 12/12/1998 al n. 11521 Reg. Part. e al n. 13902 Reg. Gen. con il quale venivano acquistati vari immobili compresi quelli siti in Comune di Madesimo e così distinti al locale Catasto Fabbricati:

- Foglio 71 particella 449 subalterno 1;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 2;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 3;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 4.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria, autenticato dal Dott. Ratti, Notaio in Chiavenna, in data 30/10/2004 rep. 15693, registrato a Chiavenna il 09/11/2004 al n. 10038 Volume 1 (non oggetto di trascrizione) la società acquirente SPLUGA DOMANI S.P.A. ha cambiato denominazione in SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e ha mutato sede da Campodolcino (SO) a Madesimo (SO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 69/2005 rilasciato il 31/12/2005 prot. n. 7702 (Pratica Edilizia n. 29/2005), intestato a SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., per lavori di ricostruzione fabbricato di civile abitazione (Fig. 71 mapp. 449) mediante Piano di Recupero di iniziativa privata; richiesta presentata il 09/06/2005 con il n. 3351 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, n. 74 del 28/12/2005, prot. n. 7633.

I lavori sono iniziati in data 16/05/2006 (Comunicazione di inizio lavori del 19/05/2006 prot. 2895).

In data 27/05/2006 il Permesso di Costruire n. 69/2005 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria (Debitrice Esecutata).

Successivamente sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli autorizzativi per varianti in corso d'opera all'originario Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 (Pratica Edilizia n. 29/2005):

1) **D.I.A. del 17/05/2006 prot. n. 2848, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (1a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)**, per leggera modifica della ripartizione interna del primo piano interrato, aggiunta di un secondo piano interrato e modifica della rampa di accesso - Autorizzazione Ambientale n. 29 del 29/05/2006, prot. n. 3101;

2) **Permesso di Costruire n. 42/2006 del 03/11/2006, prot. n. 3983, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (2a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della ripartizione interna della parte interrata, leggera modifica del perimetro e della posizione planimetrica della parte fuori terra, leggere modifiche della ripartizione interna della parte fuori terra;

3) **Permesso di Costruire n. 25/2007 del 18/06/2007, prot. n. 3080, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (3a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche ai piani interrati, modifiche ai piani fuori terra, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e della L.R. n. 20 del 27/12/2005 - Autorizzazione ambientale n. 33 del 01/06/2007, prot. n. 2759;

4) **D.I.A. n. 4/2008 del 30/01/2008, prot. n. 543, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (4a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica ad alcuni locali attraverso lo spostamento di tavolati interni negli appartamenti dei piani terra, primo, secondo e terzo;

5) **D.I.A. n. 12/2009 del 17/04/2009, prot. n. 2103, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (5a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche varie alla parte fuori terra e alla parte interrata - Autorizzazione Ambientale n. 39 del 05/06/2009, prot. n. 3149;

6) **D.I.A. n. 27/2010 del 04/06/2010 prot. n. 3107, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (6a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della posizione di alcuni lucernari sulla copertura al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante e per modifiche interne riguardanti alcuni appartamenti al piano quarto/sottotetto e quinto/soppalco - per i lavori relativi alla sola D.I.A. n. 27/2010 è stata presentata "Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e Certificato di Collaudo Finale" in data 08/07/2010.

In data 16/01/2010, prot. n. 306, è stata presentata **Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa ai due piani interrati adibiti ad autorimesse, riguardante anche il ripostiglio oggetto del Lotto n. 9 della presente perizia (Fig. 71 mapp. 449 sub. 135)**; è stata inoltre presentata sempre in data 16/01/2010 la Fine Lavori Parziale per i piani interrati con dichiarazione che le relative opere sono state ultimate in data 23/11/2009 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo, il mappale 449 di Foglio 71, ricade in zona zona **"T1 _Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo



rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica del mappale 449 di Foglio 71).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della superficie commerciale di 2,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato Condominio "Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 71 nmapp. 449 sub. 135) è composta da un unico locale con accesso dotato di porta metallica.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in battuto di cls.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 2,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

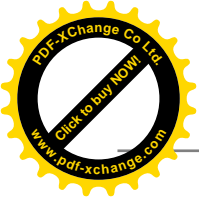
E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio comune sub. 9 del mapp. 449 di Fig. 71 (B.C.N.C. comune ai subalterni 133-134-135-136-137-138-139).

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 135** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 2 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 2.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 135 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 9, sub. 134, B.C.N.C. sub. 8 e sub. 136.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 135 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano secondo interrato (Fg. 71 mapp. 449 sub. 135)	2,00	x	100 %	=	2,00
Totale:	2,00				2,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 800,00 = **1.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.450,00 - valore massimo €mq. 1.950,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €mq. 1.100,00 - valore massimo €mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 9:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 3) Documentazione catastale - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 14) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 21) Documentazione fotografica - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.



Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	2,00	0,00	1.600,00	1.600,00
				1.600,00 €	1.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

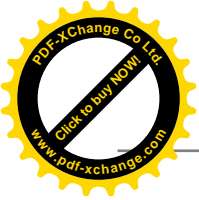
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale di 8,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fig. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fig. 71 mapp. 449 sub. 136) è composto da un locale principale con accesso dotato di porta in legno e da un secondo locale sottoscala direttamente collegato con il locale principale.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in cls.

E' presente finestra con affaccio su cavedio.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 8,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio comune sub. 9 del mapp. 449 di Fig. 71 (B.C.N.C. comune ai subalterni 133-134-135-136-137-138-139).

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 136** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 7 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 8.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 136 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 9, sub. 135, B.C.N.C. sub. 8, intercapedine, ancora B.C.N.C. sub. 8 e muri perimetrali.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 136 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):



- all'interno del ripostiglio Foglio 71 mappale 449 sub. 136, era presente materiale vario (vedasi fotografie nn. 49-50-51-52 di cui all'allegato n. 21).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia, stipulata il 30/12/2005 a firma del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, nn. 16950/3811 di repertorio, registrata il 23/01/2006 a Morbegno al n. 228 serie 1T, trascritta il 25/01/2006 a Sondrio al n. 983 Reg. Part. e al n. 1280 Reg. Gen., a favore di COMUNE DI MADESIMO, contro SKIAREA VALCHIAVENNA SPA, derivante da attuazione del progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale di Madesimo con Delibere n. 42 del 2 settembre 2005 e n. 1 del 28 novembre 2005.

La formalità è riferita a Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449).

La società (soggetto contro della trascrizione), in relazione ai disposti della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, si è obbligata per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: vedasi quanto riportato nella Convenzione e nella relativa nota di trascrizione, non allegate alla presente perizia.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (costituzione di servitù), stipulata il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, nn. 181024/15978 di repertorio, trascritta il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5359 Reg. Part. e al n. 6833 Reg. Gen., a favore di SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., derivante da atto di costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi.

Le servitù sono a carico del Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 (ex area urbana che individuava, prima della realizzazione dell'attuale fabbricato, l'intero sedime del mappale 449) e del Fg. 71 mapp. 651..

La società acquirente ha concesso alla società venditrice, che ha accettato, il diritto di passo pedonale e carraio e per sottoservizi, a favore dei mappali 696, 77, 558, 78, 626 e 80 di Fg. 71 e di tutti i mappali attigui eventualmente acquistati dalla società venditrice. La servitù si eserciterà nel sottosuolo dell'area colorata con colore rosso nella planimetria che trovasi allegata all'atto sotto la lettera "B" (vedasi quanto riportato nell'atto e nella relativa nota di trascrizione, non allegati alla presente perizia).

Vincolo paesaggistico - L'area dove insiste il mappale 449 di Foglio 71 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 10 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 136 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

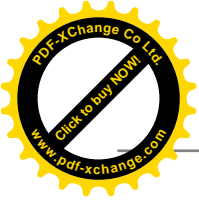
Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 10 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 136 (ripostiglio).

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a



Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) dell'immobile di cui al Lotto n. 10 della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei fabbricati con il Fg. 71 mapp. 449 sub. 136 (ripostiglio).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 50,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Millesimi condominiali: **0,52 (millesimi di proprietà generale)**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato in Comune di Madesimo identificato catastalmente con il Foglio 71 mappale 449 è un condominio denominato Condominio "Residence Palace"; l'Amministratore del condominio è il Sig. Pedroncelli Valter con studio in Madesimo (SO), Via I. De Giacomi n. 1.

Le "spese ordinarie annue di gestione degli immobili", relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 10 della presente perizia, sono pari a circa €50,00.

Le eventuali spese condominiali scadute ed insolute, relative all'unità immobiliare di cui al Lotto n. 10 della presente perizia, sono a carico della procedura fallimentare e pertanto non saranno a carico del futuro acquirente.

I "millesimi di proprietà generale" sopra indicati (0,52), sono relativi al ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 136.

Gli altri millesimi, relativi al ripostiglio Fg. 71 mapp. 449 sub. 136 oggetto del Lotto n. 10 della presente perizia, sono i seguenti:

- Millesimi "proprietà garage" = 4,58;
- Millesimi "ascensore/scale" = 1,14.

Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo (vedasi allegato n. 14 della presente perizia):

- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale;
- Verbale dell'assemblea di condominio in data 17 febbraio 2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 11/05/2006)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/05/2006 a firma della Dott.ssa Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, repertorio n. 181024 raccolta n. 15978, registrato a Sondrio il 16/05/2006 al n. 1333 serie 1T, trascritto il 16/05/2006 a Sondrio al n. 5358 Reg. Part. e al n. 6832 Reg. Gen..

Con l'atto sopra descritto sono stati acquistati i seguenti immobili siti in Comune di Madesimo:

- Foglio 71 mappale 449 sub. 5 (area urbana identificante l'intero sedime del mapp. 449, formatasi a seguito della demolizione del precedente fabbricato distinto al Fg. 71 mapp. 449 subb. 1-2-3-4);
- Foglio 71 mappale 651 (area urbana).

Successivamente sull'area Fg. 71 mapp. 449 sub. 5 è stato costruito il fabbricato residenziale che è attualmente distinto al catasto fabbricati con il Foglio 71 mappale 449, vari subalterni dal n. 6 al n. 152.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SPLUGA DOMANI S.P.A., poi SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. (dal 19/11/1998 fino al 11/05/2006)



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Leonardo Soresi, Notaio in Milano, in data 19/11/1998 rep. 70238, trascritto a Sondrio il 12/12/1998 al n. 11521 Reg. Part. e al n. 13902 Reg. Gen. con il quale venivano acquistati vari immobili compresi quelli siti in Comune di Madesimo e così distinti al locale Catasto Fabbricati:

- Foglio 71 particella 449 subalterno 1;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 2;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 3;
- Foglio 71 particella 449 subalterno 4.

Con Verbale di Assemblea Straordinaria, autenticato dal Dott. Ratti, Notaio in Chiavenna, in data 30/10/2004 rep. 15693, registrato a Chiavenna il 09/11/2004 al n. 10038 Volume 1 (non oggetto di trascrizione) la società acquirente SPLUGA DOMANI S.P.A. ha cambiato denominazione in SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e ha mutato sede da Campodolcino (SO) a Madesimo (SO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 69/2005 rilasciato il 31/12/2005 prot. n. 7702 (Pratica Edilizia n. 29/2005), intestato a SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A., per lavori di ricostruzione fabbricato di civile abitazione (Fig. 71 mapp. 449) mediante Piano di Recupero di iniziativa privata; richiesta presentata il 09/06/2005 con il n. 3351 di protocollo.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, n. 74 del 28/12/2005, prot. n. 7633.

I lavori sono iniziati in data 16/05/2006 (Comunicazione di inizio lavori del 19/05/2006 prot. 2895).

In data 27/05/2006 il Permesso di Costruire n. 69/2005 è stato volturato a favore della società attuale proprietaria (Debitrice Esecutata).

Successivamente sono stati rilasciati/presentati i seguenti titoli autorizzativi per varianti in corso d'opera all'originario Permesso di Costruire n. 65/05 prot. n. 7702 del 31/12/2005 (Pratica Edilizia n. 29/2005):

1) **D.I.A. del 17/05/2006 prot. n. 2848, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (1a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)**, per leggera modifica della ripartizione interna del primo piano interrato, aggiunta di un secondo piano interrato e modifica della rampa di accesso - Autorizzazione Ambientale n. 29 del 29/05/2006, prot. n. 3101;

2) **Permesso di Costruire n. 42/2006 del 03/11/2006, prot. n. 3983, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (2a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della ripartizione interna della parte interrata, leggera modifica del perimetro e della posizione planimetrica della parte fuori terra, leggere modifiche della ripartizione interna della parte fuori terra;

3) **Permesso di Costruire n. 25/2007 del 18/06/2007, prot. n. 3080, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (3a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche ai piani interrati, modifiche ai piani fuori terra, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e della L.R. n. 20 del 27/12/2005 - Autorizzazione ambientale n. 33 del 01/06/2007, prot. n. 2759;

4) **D.I.A. n. 4/2008 del 30/01/2008, prot. n. 543, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (4a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica ad alcuni locali attraverso lo spostamento di tavolati interni negli appartamenti dei piani terra, primo, secondo e terzo;

5) **D.I.A. n. 12/2009 del 17/04/2009, prot. n. 2103, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (5a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per modifiche varie alla parte fuori terra e alla parte interrata - Autorizzazione Ambientale n. 39 del 05/06/2009, prot. n. 3149;

6) **D.I.A. n. 27/2010 del 04/06/2010 prot. n. 3107, Pratica Edilizia n. 29var/2005 (6a variante in corso d'opera al P.d.C. n. 69/2005)** per leggera modifica della posizione di alcuni lucernari sulla copertura al fine di rispettare il rapporto aeroilluminante e per modifiche interne riguardanti alcuni appartamenti al piano quarto/sottotetto e quinto/soppalco - per i lavori relativi alla sola D.I.A. n. 27/2010 è stata presentata "Comunicazione di Ultimazione dei Lavori e Certificato di Collaudo Finale" in data 08/07/2010.

In data 16/01/2010, prot. n. 306, è stata presentata **Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa ai due piani interrati adibiti ad autorimesse, riguardante anche il ripostiglio oggetto del Lotto n. 10 della presente perizia (Fig. 71 mapp. 449 sub. 136)**; è stata inoltre presentata sempre in data 16/01/2010 la Fine Lavori Parziale per i piani interrati con dichiarazione che le relative opere sono state ultimate in data 23/11/2009 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo, il mappale 449 di Foglio 71, ricade in zona zona "T1 **Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo**" (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al



rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica del mappale 449 di Foglio 71).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MADESIMO VIA CASCATA 8, FRAZIONE MADESIMO

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

ripostiglio a MADESIMO (SO), Via Cascata 8, della **superficie commerciale di 8,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di ripostiglio al piano secondo interrato di fabbricato residenziale (Fg. 71 mapp. 449), realizzato negli anni 2006/2009, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Cascata n. 8, zona centrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il ripostiglio oggetto di stima (Fg. 71 mapp. 449 sub. 136) è composto da un locale principale con accesso dotato di porta in legno e da un secondo locale sottoscala direttamente collegato con il locale principale.

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico ed ha pavimentazione in cls.

E' presente finestra con affaccio su cavedio.

La superficie lorda del ripostiglio (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 8,00.

Sono comprese le quote proporzionali di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato come di fatto, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

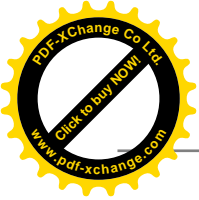
E' altresì compresa la quota proporzionale di comproprietà del corridoio comune sub. 9 del mapp. 449 di Fg. 71 (B.C.N.C. comune ai subalterni 133-134-135-136-137-138-139).

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 449 sub. 136** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 7 mq, rendita 19,88 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCATA n. SNC, piano: S2, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Superficie catastale totale = mq. 8.
 - Coerenze dell'unità immobiliare sub. 136 del mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: B.C.N.C. sub. 9, sub. 135, B.C.N.C. sub. 8, intercapedine, ancora B.C.N.C. sub. 8 e muri perimetrali.
 - Il fabbricato dove è inserito il ripostiglio oggetto di stima (Foglio 71 mappale 449 sub. 136 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 71 mappale 449 (ente urbano di are 14.92).
 - Coerenze dell'intero mappale 449 di Foglio 71, da nord in senso orario: mapp. 190, mapp. 193, mapp. 74, mapp. 643, mapp. 651, mapp. 644, mapp. 647 e mapp. 192.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona centrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio al piano secondo interrato	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 600,00 = **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.450,00 - valore massimo €/mq. 1.950,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.100,00 - valore massimo €/mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 10:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 3) Documentazione catastale - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 14) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Residence Palace" di Madesimo;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 21) Documentazione fotografica - Lotti da n. 7 a n. 10;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.



Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ripostiglio	8,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				4.800,00 €	4.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.800,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Emet, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano seminterrato di fabbricato residenziale (Fg. 61 mapp. 712), realizzato negli anni 2001/2002, denominato "Condominio Villa Marianna" e sito in Via Emet n. 5/A, zona semicentrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il box oggetto di stima (Fg. 61 nmapp. 712 sub. 7) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante.

Il box è dotato di impianto elettrico ed è presente una finestra.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 28,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 712 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 12, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA EMET, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 28.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 7 del mappale 712 di Foglio 61, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 8, B.C.N.C. sub. 1 e muri perimetrali verso corte comune B.C.N.C. sub. 1.
- Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 61 mappale 712 sub. 7 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 61 mappale 712 (ente urbano di are 10.05).
- Coerenze dell'intero mappale 712 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 713, mapp. 21, mapp. 19, mapp. 690, mapp. 714, mapp. 401 e mapp. 49.

B

Area urbana adibita a posti auto scoperti a MADESIMO (SO), Via Emet, della superficie di 214,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di area urbana ubicata ad ovest dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale Foglio 61 mappale 712, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Emet n. 5/A, zona semicentrale dell'abitato di Madesimo (SO).

L'area oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 214, comprensiva della porzione sud gravata da servitù di passo pedonale e carroio.

L'area ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde".

La superficie dell'area risulta non pavimentata (sterrata).

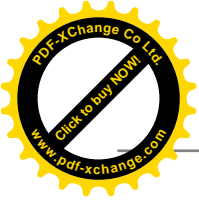
Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 713** (catasto fabbricati), categoria F/1 (area urbana), consistenza 214 mq, indirizzo catastale: VIA EMET, piano: T, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Frazionamento area di corte (n. 533.1/2003) del 21/02/2003 Pratica 31627 in atti dal 21/02/2003.
 - Coerenze dell'area urbana mappale 713 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 21, mapp. 712, mapp. 49 e mapp. 31.
 - L'area urbana Foglio 61 mappale 713 del catasto fabbricati, insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni con il Foglio 61 mappale 713 (ente urbano di are 02.14).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

242,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.500,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

Alla data dell'ultimo sopralluogo interno (03/04/2025):

- all'interno del box Foglio 61 mappale 712 sub. 7 era presente materiale vario, un motociclo e una motoslitte (vedasi fotografie nn. 59-60 di cui all'allegato n. 22).

Durante i vari sopralluoghi effettuati dal sottoscritto perito, sull'area urbana Foglio 61 mappale 713 risultavano parcheggiate delle autovetture (vedasi fotografie nn. 61-62 di cui all'allegato n. 22).

Si precisa che la procedura fallimentare non è in possesso della chiave per la chiusura della porta del box Foglio 61 mappale 712 sub. 7.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

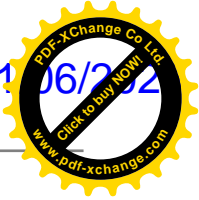
Vincolo paesaggistico - L'area dove insistono i mappali 712-713-714 di Foglio 61 del Comune di Madesimo è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

Vincolo - in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 25/10/2001 dal Dott. Franco Rosati, Notaio in Chiavenna, ai nn. 1316/155 di repertorio, registrata il 07/11/2001 a Chiavenna al n. 1151 Mod. 1V e trascritta il 17/11/2001 a Sondrio ai nn. 12767/10323 - 12768/10324, al "CAPO 2" della stessa, sono stati vincolati i terreni in Comune di Madesimo, distinti al Foglio 61 mappali 603 e 532 (successivamente oggetto di variazioni catastali che hanno dato origine ai mappali 712, 713 e 714) a favore della costruzione sugli stessi di un fabbricato urbano avente una superficie coperta di mq. 250 ed un volume di mc. 700 (attuale fabbricato Foglio 61 mappale 712).

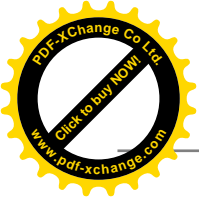
Servitù di passo pedonale e carroia - l'accesso pedonale e carroia al fabbricato mappale 712 (ex 712/a) di Foglio 61 avviene attraverso il mappale 714 (ex 712/c) così come in fatto e diritto; esiste altresì la servitù di passo pedonale e carroia a reciproco favore e carico dei mappali 401 e 52 subalterni 1-2-3-4 tutti a Foglio 61 di proprietà di terzi nonchè dell'area di pertinenza del fabbricato mappale 712, il tutto come precisato nell'atto Notaio Claudio Barlascini di Morbegno in data 7 febbraio 2003 rep. n. 67128, registrato a Morbegno in data 18 febbraio 2003 al n. 31 Mod. 2V e trascritto a Sondrio in data 21 febbraio 2003 ai nn. 2620/2120, con precisazione che tutte le spese di manutenzione ordinaria (comprese sistemazione fondo e pulizia neve) ed eventuali tasse comunali di accesso saranno esclusivamente a carico dei proprietari del mappale 712 (ex 603) subalterni da 1 a 25 del Foglio 61, mentre le eventuali spese straordinaria di manutenzione (pavimentazione, ecc.) saranno a carico del proprietario del mappale 401 del Foglio 61, limitatamente alla quota di 1/6 (un sesto) della superficie interessata del mappale stesso (Foglio 61 mapp. 401).

Servitù di passo pedonale e carroia - L'area di pertinenza del fabbricato mappale 712 di Foglio 61 è gravata da una servitù di passo pedonale e carroia a favore dei mappali 19, 607 (derivante dal 17) e 16 a Foglio 61 da esercitarsi sulla porzione corrente lungo confine con i mappali 713 e 21, così come in fatto e diritto (servitù richiamata in atti di vendita della società fallita, costruttrice del fabbricato mappale 712 di Foglio 61).

Servitù di passo pedonale e carroia - La porzione sud dell'area di pertinenza del fabbricato mappale 712 di Foglio 61, nonchè la porzione sud dell'area urbana mappale 713 di Foglio 61 sono gravate da una servitù di passo pedonale e carroia a favore dei mappali 31, 30 ed altri di Foglio 61, così come in fatto rilevato dal sottoscritto perito durante i sopralluoghi effettuati (tale servitù non è stata altresì rilevata in atti).



Firmato Da: LUISA VASILE Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 33bc5fbfdcf25ca7bc188d73a11ad83e



- Regolamento di condominio;
- Tabella millesimale;
- Tabella ripartizione Consuntivo gestione 2023/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L.

dal 25/10/2001, per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 25/10/2001 dal Dott. Franco Rosati, Notaio in Chiavenna, ai nn. 1316/155 di repertorio, registrata il 07/11/2001 a Chiavenna al n. 1151 Mod. 1V e trascritta il 17/11/2001 a Sondrio ai nn. 12767/10323 - 12768/10324, al "CAPO 1" della stessa scrittura privata sono stati acquistati i terreni in Comune di Madesimo, distinti al Foglio 61 mappali 603 e 532 (successivamente oggetto di variazioni catastali che hanno dato origine ai mappali 712, 713 e 714).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 54/2001 rilasciata il 25/10/2001 prot. 6429 (Pratica Edilizia n. 05 anno 2001), intestata a CA' MARIANNA S.R.L., per la costruzione di fabbricato di civile abitazione sui mappali 532-603 di Foglio 61 (attuale fabbricato Fg. 61 mapp. 712); la richiesta di rilascio della C.E. è stata presentata il 19/02/2001 con il n. 1131 di protocollo dal Parroco della Parrocchia S.S. Pietro e Paolo di Madesimo (precedente proprietaria) e successiva richiesta di voltura della intestazione; prima del rilascio della Concessione Edilizia n. 54/2001 prot. 6429 del 25/10/2001 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 30/2001 del 26/06/2001 prot. n. 3833, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999..

I lavori sono iniziati in data 26/10/2001.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie per varianti in corso d'opera all'originaria C.E. n. 54/2001:

1) **Concessione Edilizia in Variante n. 61/2002 rilasciata il 12/11/2002 prot. 6219, Pratica Edilizia n. 05/var. anno 2001**, per la costruzione di fabbricato di civile abitazione in variante alla precedente C.E. n. 54/2001; la richiesta di rilascio della C.E. è stata presentata il 20/04/2002 con il n. 2103 di protocollo; prima del rilascio della Concessione Edilizia n. 61/2002 prot. 6219 del 12/11/2002 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 34 del 26/06/2002 prot. n. 3428, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999.

2) **Concessione Edilizia in Variante n. 01/2003 rilasciata il 03/01/2003 prot. 32, Pratica Edilizia n. 05/var. anno 2001**, per la costruzione di fabbricato di civile abitazione in variante alle precedenti C.E. n. 54/2001 e n. 61/2002; la richiesta di rilascio della C.E. è stata presentata il 06/12/2002 con il n. 6770 di protocollo; prima del rilascio della Concessione Edilizia n. 01/2003 prot. 32 del 03/01/2003 è stata rilasciata Autorizzazione Paesistica n. 93 del 23/12/2002 prot. n. 7169, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/1999.

I lavori sono stati ultimati in data 20/12/2002.

In data 08/03/2003, prot. n. 1285, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa agli appartamenti subb. 3-5-6, delle autorimesse subb. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 e delle cantine subb. 23-24-25, subalterni relativi al mappale 712 di Foglio 61 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

In data 26/04/2004, prot. n. 2272, è stata presentata Richiesta di Permesso di Agibilità Parziale relativa all'appartamento sub. 4 del mappale 712 di Foglio 61 (il Comune di Madesimo non ha fatto opposizione alla domanda di cui sopra per cui si è verificato l'accoglimento per silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- il **mappale 712 di Foglio 61**, ricade in **zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il **mappale 713 di Foglio 61**, ricade in **zona "T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde"** (Art. 25 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione



urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 11).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto perito, l'altezza utile interna del box Foglio 61 mappale 712 sub. 7 è pari a mt. 2,55. L'altezza utile riportata nelle tavole grafiche relative alla C.E. di Variante n. 1/2003, è pari a mt. 2,40.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria e preliminare richiesta di Autorizzazione Ambientale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e preventiva richiesta di Autorizzazione paesaggistica (onere per sanzione amministrativa + diritti di segreteria comunali + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto perito, l'altezza utile interna del box Foglio 61 mappale 712 sub. 7 è pari a mt. 2,55. L'altezza utile riportata nella planimetria catastale, è pari a mt. 2,40. Inoltre nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico è indicata erroneamente una freccia in corrispondenza della finestra (freccia che si utilizza per indicare un ingresso all'unità immobiliare).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale (DOCFA).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale, catasto fabbricati (tributi + spese tecniche + accessori di legge su spese tecniche): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MADESIMO VIA EMET, FRAZIONE MADESIMO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MADESIMO (SO), Via Emet, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di box auto singolo al piano seminterrato di fabbricato residenziale (Fg. 61 mapp. 712), realizzato negli anni 2001/2002, denominato "Condominio Villa Marianna" e sito in Via Emet n. 5/A, zona semicentrale dell'abitato di Madesimo (SO).

Il fabbricato, dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, ha struttura portante verticale in cemento armato con muri perimetrali fuori terra in muratura; la struttura del tetto è in legno.

Il box oggetto di stima (Fg. 61 nmapp. 712 sub. 7) è composto da un unico locale con accesso dotato di basculante.

Il box è dotato di impianto elettrico ed è presente una finestra.

La superficie lorda del box (comprensiva del 100% dei muri perimetrali e comprensiva altresì del 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e con le parti comuni) è pari a mq. 28,00.

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 712 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 12, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: VIA EMET, piano: S1, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Superficie catastale totale = mq. 28.
- Coerenze dell'unità immobiliare sub. 7 del mappale 712 di Foglio 61, da nord in senso orario: muri perimetrali, sub. 8, B.C.N.C. sub. 1 e muri perimetrali verso corte comune B.C.N.C. sub. 1.
- Il fabbricato dove è inserito il box oggetto di stima (Foglio 61 mappale 712 sub. 7 - catasto fabbricati) insiste sull'area distinta al Catasto Terreni con il Foglio 61 mappale 712 (ente urbano di are 10.05).
- Coerenze dell'intero mappale 712 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 713, mapp. 21, mapp. 19, mapp. 690, mapp. 714, mapp. 401 e mapp. 49.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo al piano seminterrato (Fig. 61 mapp. 712 sub. 7)	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 1.100,00 = **30.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.800,00**

BENI IN MADESIMO VIA EMET, FRAZIONE MADESIMO

AREA URBANA ADIBITA A POSTI AUTO SCOPERTI

DI CUI AL PUNTO B

Area urbana adibita a posti auto scoperti a MADESIMO (SO), Via Emet, della superficie di 214,00 mq per la quota di

**1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).**

Trattasi di area urbana ubicata ad ovest dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale Foglio 61 mappale 712, denominato "Condominio Residence Palace" e sito in Via Emet n. 5/A, zona semicentrale dell'abitato di Madesimo (SO).

L'area oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 214, comprensiva della porzione sud gravata da servitù di passo pedonale e carraio.

L'area ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde".

La superficie dell'area risulta non pavimentata (sterrata).

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 713** (catasto fabbricati), categoria F/1 (area urbana), consistenza 214 mq, indirizzo catastale: VIA EMET, piano: T, intestato a CA' MARIANNA S.R.L., derivante da Frazionamento area di corte (n. 533.1/2003) del 21/02/2003 Pratica 31627 in atti dal 21/02/2003.
 - Coerenze dell'area urbana mappale 713 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 21, mapp. 712, mapp. 49 e mapp. 31.
 - L'area urbana Foglio 61 mappale 713 del catasto fabbricati, insiste sul terreno distinto al Catasto Terreni con il Foglio 61 mappale 713 (ente urbano di are 02.14).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene immobile è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale e le zone limitrofe si trovano anch'esse in un'area residenziale. Il più importante centro limitrofo è Chiavenna (distante circa Km. 20). Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana adibita a posti auto scoperti (Fg. 61 mapp. 713)	214,00	x	100 %	=	214,00
Totale:	214,00				214,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 03/04/2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

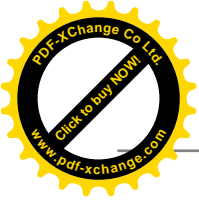
Valore superficie principale: 214,00 x 120,00 = **25.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima, pubblicizzati da agenzie immobiliari locali;
- Fonti indirette (listini): Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Listini O.M.I.

Interrogazione Anno 2024, Semestre 2 - Comune di Madesimo - Zona "B1 - centrale/centro abitato di Madesimo":

- Box, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.450,00 - valore massimo €/mq. 1.950,00;
- Magazzini, stato conservativo normale: valore minimo €/mq. 1.100,00 - valore massimo €/mq. 1.400,00.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 11:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 4) Documentazione catastale - Lotto n. 11;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 15) Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio "Villa Marianna" di Madesimo;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";;
- 22) Documentazione fotografica - Lotto n. 11;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	28,00	0,00	30.800,00	30.800,00
B	Area urbana adibita a posti auto scoperti	214,00	0,00	25.680,00	25.680,00
				56.480,00 €	56.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**



Arrotondamento del valore finale:

€ -20,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova:

€ 51.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno a MADESIMO (SO), Località Andossi, della superficie di 710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Andossi, distinto al catasto terreni con il Foglio 59 mappale 163.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 710 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 71% della superficie, pari a circa mq. 504;
- in zona "AT_2 - Area alberghiera" per il 29% della superficie complessiva, pari a circa mq. 206.

Il terreno mapp. 163 di Fg. 59, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto è coltivato a "bosco".

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 163** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 710, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,44 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
 - Coerenze del terreno mappale 163 di Foglio 59, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 164 e mapp. 566.

B

terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località I Dossi, della superficie di 14.320,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località I Dossi, distinti al catasto terreni con il Foglio 61 mappali 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 14.320 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Il terreni mapp. 167, 306, 307, 389 e 391 di Fg. 61, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto sono coltivati a "bosco".

Il terreni mapp. 280 e 288 di Fg. 61, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto sono in parte coltivati a "bosco" e in parte coltivati a "prato".

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 307** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1420, reddito agrario 1,10 € reddito dominicale 1,10 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 307 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 392, mapp. 306, limite del foglio di mappa e mapp. 320.
- **foglio 61 particella 382** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 980, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 1,01 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 382 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 277, mapp. 234, mapp. 280, mapp. 285, mapp. 281 e mapp. 561.
- **foglio 61 particella 288** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 4370, reddito agrario 3,39 € reddito dominicale 3,39 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 288 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 287, mapp. 285, mapp. 240, corso d'acqua, limite del foglio di mappa, mapp. 301 e mapp. 384.
- **foglio 61 particella 306** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1270, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,98 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 306 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 390, mapp. 301, limite del foglio di mappa e mapp. 307.
- **foglio 61 particella 167** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 790, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 167 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 166, mapp. 109, mapp. 113, mapp. 169, mapp. 170, mapp. 171 e ancora mapp. 166.
- **foglio 61 particella 280** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1060, reddito agrario 0,82 € reddito dominicale 0,82 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 280 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 382, mapp. 236, mapp. 383 e mapp.



285.

- **foglio 61 particella 383** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 770, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,80 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 383 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 280, mapp. 236, mapp. 573, corso d'acqua, mapp. 240 e mapp. 285.
- **foglio 61 particella 384** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 1450, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 1,50 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 384 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 300, mapp. 284, mapp. 287, mapp. 288 e mapp. 301.
- **foglio 61 particella 389** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 820, reddito agrario 0,64 € reddito dominicale 0,64 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 389 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 305, mapp. 300, mapp. 301, mapp. 390, mapp. 392 e mapp. 391.
- **foglio 61 particella 390** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 450, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,46 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 390 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 389, mapp. 301, mapp. 306 e mapp. 392.
- **foglio 61 particella 391** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 730, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 391 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 304, mapp. 305, mapp. 389, mapp. 392 e mapp. 320.
- **foglio 61 particella 392** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 210, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,22 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 392 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 391, mapp. 389, mapp. 390 e mapp. 307.

C

terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località I Dossi, della superficie di 600,00 mq per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località I Dossi, distinti al catasto terreni con il Foglio 61 mappali 240 e 372.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 600 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 240** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 450, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,28 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 240 di Foglio 61, da nord in senso orario: corso d'acqua, mapp. 288, mapp. 285 e mapp. 383.
- **foglio 61 particella 372** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 150, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,09 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 372 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 573 e corso d'acqua.

D

terreni a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 5.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà del soprassuolo / proprietà superficiaria (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinti al catasto terreni con il Foglio 74 mappali 50, 52 e 90.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 5.100 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 36% della superficie del mappale 50 di Foglio 74 pari a mq. 565, per il 100% della superficie del mappale 52 pari a mq. 660 e per il 100% della superficie del mappale 90 pari a mq. 2.870, e quindi complessivamente per mq. 4.095;

- in zona "ST3 - Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci" per il 64% della superficie del mappale 50 di Foglio 74 pari a mq. 1.005.

Identificazione catastale:

- **foglio 74 particella 50 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,68 €
- **foglio 74 particella 50 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 470, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206330 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7835.1/2010).



Coerenze del terreno mappale 50 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, mapp. 49, mapp. 53 e mapp. 51.

- **foglio 74 particella 52** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 660, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,68 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.

Coerenze del terreno mappale 52 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 49, mapp. 48, mapp. 54 e mapp. 53.

- **foglio 74 particella 90** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2870, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,78 € derivante da Tabella di variazione del 24/06/2020 pratica n. SO0034368 in atti dal 25/11/2020, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 1213.1/2020)

Coerenze del terreno mappale 90 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 88, mapp. 89, mapp. 92, mapp. 91 e ancora mapp. 88.

E

terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 1.240,00 mq per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà del soprassuolo / proprietà superficiaria (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinto al catasto terreni con il Foglio 74 mappale 16.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.240 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 74 particella 16** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 1240, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,28 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.

Coerenze del terreno mappale 16 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 14, mapp. 9, mapp. 19, mapp. 18 e mapp. 17.

F

terreni a MADESIMO (SO), della superficie di 102.005,00 mq per la quota indivisa di 1/200 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.), nell'Alpe Boscone.

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo nell'Alpe Boscone, distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappale 262 e con il Foglio 74 mappali 77, 87, 110, 123 e 218.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 102.005 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 100% della superficie del mappale 77 di Foglio 74 pari a mq. 1100, per il 50% della superficie del mappale 87 di Foglio 74 pari a mq. 235, per il 100% della superficie del mappale 110 di Foglio 74 pari a mq. 88.680, per il 97% della superficie del mappale 123 pari a mq. 9.205 e per il 100% della superficie del mappale 218 pari a mq. 2.180, e quindi complessivamente per mq. 101.400;

- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 100% della superficie del mappale 262 di Foglio 71 pari a mq. 85;

- in "Strada" per il 50% della superficie del mappale 87 di Foglio 74 pari a mq. 235 e per il 3% della superficie del mappale 123 pari a mq. 285, e quindi complessivamente per mq. 520.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 262** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo U, superficie 85, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,07 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).

Coerenze del terreno mappale 262 di Foglio 71, da nord in senso orario: Torrente Groppera, strada e mapp. 514.

- **foglio 74 particella 77** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,85 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).

Coerenze del terreno mappale 77 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 110 e mapp. 130.

- **foglio 74 particella 87** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 470, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).

Coerenze del terreno mappale 87 di Foglio 74, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, strada e corso d'acqua.

- **foglio 74 particella 110 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 5500, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 3,41 €

- **foglio 74 particella 110 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 83180, reddito agrario 12,89 € reddito dominicale 85,92 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206344 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7848.1/2010).

Coerenze del terreno mappale 110 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, corso d'acqua, mapp. 111, mapp. 113, mapp. 115, strada, mapp. 130, mapp. 77, ancora mapp. 130, strada e mapp. 220.

- **foglio 74 particella 123 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3000, reddito agrario 1,55



€ reddito dominicale 1,86 €

- **foglio 74 particella 123 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 6490, reddito agrario 1,01 € reddito dominicale 6,70 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206349 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7853.1/2010).
Confini del mappale 123 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, mapp. 121, mapp. 122, mapp. 124, mapp. 126 e mapp. 131.
- **foglio 74 particella 218** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 2180, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 2,25 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).
Confini del mappale 218 del Foglio 74, da nord in senso orario: strada, corso d'acqua e strada (con la precisazione che in dette coerenze sono ricompresi i mappali 107, 108 e 109 esclusi dalla presente perizia di stima).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122.976,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.933,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.930,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

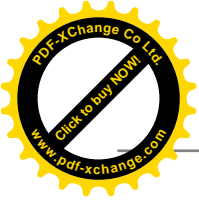
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 12 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

Servitù di mantenimento impianti di risalita - Esistenza di servitù di mantenimento impianti di risalita a carico delle particelle 383 (per mq. 230), 382 (per mq. 32), 280 (per mq. 332) e 288 (per mq. 900) del Foglio 61, nonchè di servitù di mantenimento impianti di risalita a carico della particella 240 (per mq. 35), entrambe costituite con atto amministrativo della Regione Lombardia del 22 maggio 2001, rep. n° 11764, registrato a Chiavenna (SO) il 28 giugno 2001 al n° 1008 Vol. 3, trascritto a Sondrio il 6 febbraio 2002 rispettivamente ai nn. 1572/1308 - 1573/1309, a favore della società "Spluga Domani S.p.A." con sede in Campodolcino (SO); tali servitù sono altresì richiamate nell'atto di provenienza (scrittura privata di compravendita autenticata il 24/07/2008 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, rep. 70716/21439, registrato a Morbegno (SO) il 26/07/2008 al n° 2943 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 29/07/2008 ai nn. 9297/7407).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **11/07/2018**, derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 12 corpi A e B della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 59 mapp. 163 e con il Fg. 61 mapp. 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392. Non sono gravati dall'ipoteca gli immobili di cui ai corpi C-D-E-F del Lotto n. 12 della presente perizia.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., **11/07/2019**, derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 12 corpi A e B della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 59 mapp. 163 e con il Fg. 61 mapp. 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392. Non sono gravati dall'ipoteca gli immobili di cui ai corpi C-D-E-F del Lotto n. 12 della presente perizia.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava su tutti i beni immobili (relative quote di piena proprietà e di proprietà superficiaria) di cui al Lotto n. 12 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

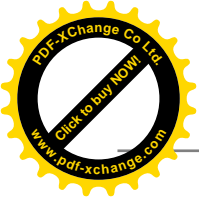
CA' MARIANNA S.R.L. (dal 24/07/2008)

Divenuta proprietaria dei beni immobili in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 24/07/2008 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, ai nn. 70716/21439 di repertorio, registrata il 26/07/2008 a Morbegno al n. 2943 Serie 1T e trascritta il 29/07/2008 a Sondrio ai nn. 9297/7407.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (fino al 24/07/2008)

Divenuti proprietari dei beni immobili in virtù di successione legittima di **[REDACTED]** deceduta il 23/12/2002 (denuncia di successione n° 66 vol. 310, registrata a Lecco il 25/06/2003, trascritta a Sondrio il 30/07/2003 ai nn. 9798/7877) cui ha fatto seguito rinuncia all'eredità da parte **[REDACTED]** in atto del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico del 10/06/2003, rep. n. 21270/4179, registrato a Lecco il 13/06/2003, e successione **[REDACTED]** deceduta il 16/05/2004 (denuncia di successione n° 23 vol. 108, registrata a Morbegno il 01/02/2008 e trascritta a Sondrio il 22/04/2008 ai nn. 4927/3956).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- il terreno **mappale 163 di Foglio 59**, ricade **per il 71% in zona "AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 29% in zona "AT_2 - Area alberghiera"**;

- i terreni **mappali 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392 di Foglio 61, mappali 52, 90, 16, 77, 110 e 218 di Foglio 74 e mappali 240 e 372 di Foglio 61**, ricadono in zona **"AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno **mappale 50 di Foglio 74**, ricade **per il 64% in zona "ST3 - Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci"** (Art. 31 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 36% in zona "AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno **mappale 262 di Foglio 71**, ricade in zona **"T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno **mappale 87 di Foglio 74**, ricade **per il 50% in zona "AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 50% in "Strada"**;

- il terreno **mappale 123 di Foglio 74**, ricade **per il 97% in zona "AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 3% in "Strada"**.

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a MADESIMO (SO), Località Andossi, della superficie di 710,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Andossi, distinto al catasto terreni con il Foglio 59 mappale 163.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 710 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 71% della superficie, pari a circa mq. 504;

- in zona "AT_2 - Area alberghiera" per il 29% della superficie complessiva, pari a circa mq. 206.

Il terreno mapp. 163 di Fg. 59, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto è coltivato a "bosco".

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 163** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 710, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,44 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
 - Coerenze del terreno mappale 163 di Foglio 59, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 164 e mapp. 566.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 59 mapp. 163/parte)	504,00	x	5 %	=	25,20
Terreno in zona "AT_2 - Area alberghiera" (Fg. 59 mapp. 163/parte)	206,00	x	100 %	=	206,00
Totale:	710,00				231,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 231,20 x 50,00 = **11.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.560,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO B

terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località I Dossi, della superficie di 14.320,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località I Dossi, distinti al catasto terreni con il Foglio 61 mappali 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 14.320 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Il terreni mapp. 167, 306, 307, 389 e 391 di Fg. 61, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto sono coltivati a "bosco".

Il terreni mapp. 280 e 288 di Fg. 61, pur essendo catastalmente con qualità "prato", nello stato di fatto sono in parte coltivati a "bosco" e in parte coltivati a "prato".

Identificazione catastale:

- **foglio 61 particella 307** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1420, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,10 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

Pagina 99 di 156



Coerenze del terreno mappale 307 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 392, mapp. 306, limite del foglio di mappa e mapp. 320.

- **foglio 61 particella 382** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 980, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 1,01 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 382 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 277, mapp. 234, mapp. 280, mapp. 285, mapp. 281 e mapp. 561.
- **foglio 61 particella 288** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 4370, reddito agrario 3,39 € reddito dominicale 3,39 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 288 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 287, mapp. 285, mapp. 240, corso d'acqua, limite del foglio di mappa, mapp. 301 e mapp. 384.
- **foglio 61 particella 306** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1270, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,98 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 306 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 390, mapp. 301, limite del foglio di mappa e mapp. 307.
- **foglio 61 particella 167** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 790, reddito agrario 0,49 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 167 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 166, mapp. 109, mapp. 113, mapp. 169, mapp. 170, mapp. 171 e ancora mapp. 166.
- **foglio 61 particella 280** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1060, reddito agrario 0,82 € reddito dominicale 0,82 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 280 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 382, mapp. 236, mapp. 383 e mapp. 285.
- **foglio 61 particella 383** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 770, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,80 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 383 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 280, mapp. 236, mapp. 573, corso d'acqua, mapp. 240 e mapp. 285.
- **foglio 61 particella 384** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 1450, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 1,50 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 384 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 300, mapp. 284, mapp. 287, mapp. 288 e mapp. 301.
- **foglio 61 particella 389** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 820, reddito agrario 0,64 € reddito dominicale 0,64 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 389 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 305, mapp. 300, mapp. 301, mapp. 390, mapp. 392 e mapp. 391.
- **foglio 61 particella 390** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 450, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,46 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 390 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 389, mapp. 301, mapp. 306 e mapp. 392.
- **foglio 61 particella 391** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 730, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 391 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 304, mapp. 305, mapp. 389, mapp. 392 e mapp. 320.
- **foglio 61 particella 392** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 210, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,22 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 392 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 391, mapp. 389, mapp. 390 e mapp. 307.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 61 mapp. 167, 280, 288, 306, 307, 382, 383, 384, 389, 390, 391 e 392)	14.320,00	x	100 %	=	14.320,00
Totale:	14.320,00				14.320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.320,00 x 0,50 = **7.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.160,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.160,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO C

terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località I Dossi, della superficie di 600,00 mq per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località I Dossi, distinti al catasto terreni con il Foglio 61 mappali 240 e 372.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 600 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 240** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 450, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,28 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 240 di Foglio 61, da nord in senso orario: corso d'acqua, mapp. 288, mapp. 285 e mapp. 383.
- foglio 61 particella 372** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 150, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,09 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 372 di Foglio 61, da nord in senso orario: mapp. 573 e corso d'acqua.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 61 mapp. 240 e 372)	600,00	x	100 %	=	600,00
Totale:	600,00				600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 0,50 = 300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI

DI CUI AL PUNTO D

terreni a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 5.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà del soprassuolo / proprietà superficiaria (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinti al catasto terreni con il Foglio 74 mappali 50, 52 e 90.

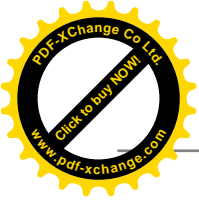
I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 5.100 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 36% della superficie del mappale 50 di Foglio 74 pari a mq. 565, per il 100% della superficie del mappale 52 pari a mq. 660 e per il 100% della superficie del mappale 90 pari a mq. 2.870, e quindi complessivamente per mq. 4.095;

- in zona "ST3 - Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci" per il 64% della superficie del mappale 50 di Foglio 74 pari a mq. 1.005.

Identificazione catastale:

- **foglio 74 particella 50 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,68 €
- **foglio 74 particella 50 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 470, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206330 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7835.1/2010).
Coerenze del terreno mappale 50 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, mapp. 49, mapp. 53 e mapp. 51.
- **foglio 74 particella 52** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 660, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,68 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.
Coerenze del terreno mappale 52 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 49, mapp. 48, mapp. 54 e mapp. 53.
- **foglio 74 particella 90** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2870, reddito agrario 1,48 € reddito dominicale 1,78 € derivante da Tabella di variazione del 24/06/2020 pratica n. SO0034368 in atti dal 25/11/2020,



trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 1213.1/2020)
Coerenze del terreno mappale 90 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 88, mapp. 89, mapp. 92, mapp. 91 e ancora mapp. 88.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" e in zona "ST3" (Fg. 74 mapp. 50, 52 e 90)	5.100,00	x	100 %	=	5.100,00
Totale:	5.100,00				5.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.100,00 x 0,50 = 2.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.550,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 1.240,00 mq per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà del soprassuolo / proprietà superficiaria (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinto al catasto terreni con il Foglio 74 mappale 16.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.240 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

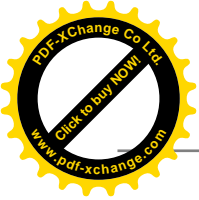
Identificazione catastale:

- **foglio 74 particella 16** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 1240, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 1,28 € derivante da Impianto meccanografico del 10/03/1975.

Coerenze del terreno mappale 16 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 14, mapp. 9, mapp. 19, mapp. 18 e

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

Pagina 103 di 156



mapp. 17.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fig. 74 mapp. 16)	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
Totale:	1.240,00				1.240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.240,00 x 0,50 = **620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 310,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI

DI CUI AL PUNTO F

terreni a MADESIMO (SO), della superficie di 102.005,00 mq per la quota indivisa di 1/200 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.), nell'Alpe Boscone.

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo nell'Alpe Boscone, distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappale 262 e con il Foglio 74 mappali 77, 87, 110, 123 e 218.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 102.005 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

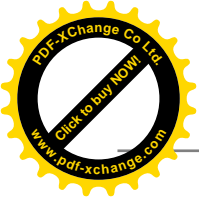
- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 100% della superficie del mappale 77 di Foglio 74 pari a mq. 1100, per il 50% della superficie del mappale 87 di Foglio 74 pari a mq. 235, per il 100% della superficie del mappale 110 di Foglio 74 pari a mq. 88.680, per il 97% della superficie del mappale 123 pari a mq. 9.205 e per il 100% della superficie del mappale 218 pari a mq. 2.180, e quindi complessivamente per mq. 101.400;

- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 100% della superficie del mappale 262 di Foglio 71 pari a mq. 85;

- in "Strada" per il 50% della superficie del mappale 87 di Foglio 74 pari a mq. 235 e per il 3% della superficie del mappale 123 pari a mq. 285, e quindi complessivamente per mq. 520.

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

Pagina 104 di 156



Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 262** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo U, superficie 85, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,07 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).
Coerenze del terreno mappale 262 di Foglio 71, da nord in senso orario: Torrente Groppera, strada e mapp. 514.
- **foglio 74 particella 77** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1100, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,85 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).
Coerenze del terreno mappale 77 di Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 110 e mapp. 130.
- **foglio 74 particella 87** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 470, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,49 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).
Coerenze del terreno mappale 87 di Foglio 74, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, strada e corso d'acqua.
- **foglio 74 particella 110 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 5500, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 3,41 €
- **foglio 74 particella 110 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 83180, reddito agrario 12,89 € reddito dominicale 85,92 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206344 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7848.1/2010).
Coerenze del terreno mappale 110 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, corso d'acqua, mapp. 111, mapp. 113, mapp. 115, strada, mapp. 130, mapp. 77, ancora mapp. 130, strada e mapp. 220.
- **foglio 74 particella 123 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3000, reddito agrario 1,55 € reddito dominicale 1,86 €
- **foglio 74 particella 123 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 6490, reddito agrario 1,01 € reddito dominicale 6,70 € derivante da Tabella di variazione del 09/12/2010 pratica n. SO0206349 in atti dal 09/12/2010, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7853.1/2010).
Confini del mappale 123 di Foglio 74, da nord in senso orario: strada, mapp. 121, mapp. 122, mapp. 124, mapp. 126 e mapp. 131.
- **foglio 74 particella 218** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 2180, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 2,25 € derivante da Voltura d'ufficio del 07/10/2006 pratica n. SO0188255 in atti dal 11/10/2007, recupero tras. 11643/2006 (compravendita) (n. 9319.1/2007).
Confini del mappale 218 del Foglio 74, da nord in senso orario: strada, corso d'acqua e strada (con la precisazione che in dette coerenze sono ricompresi i mappali 107, 108 e 109 esclusi dalla presente perizia di stima).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" e in zona "T1"	101.485,00	x	100 %	=	101.485,00
Terreni in "Strada"	520,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	102.005,00				101.485,00

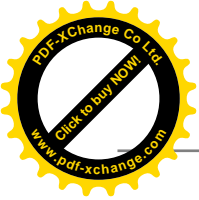
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche



dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101.485,00 x 0,50 = 50.742,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.742,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 253,71

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 12:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 5) Documentazione catastale - Lotto n. 12;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 23) Documentazione fotografica - Lotto n. 12;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	231,20	0,00	11.560,00	11.560,00
B	terreni agricoli	14.320,00	0,00	7.160,00	7.160,00
C	terreni agricoli	600,00	0,00	300,00	100,00
D	terreni	5.100,00	0,00	2.550,00	2.550,00
E	terreno agricolo	1.240,00	0,00	620,00	310,00



F	terreni	101.485,00	0,00	50.742,50	253,71
				72.932,50 €	21.933,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.933,71

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 3,71

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.930,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

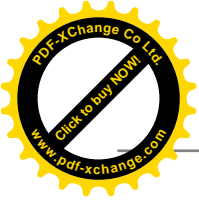
terreni a **MADESIMO (SO)**, della **superficie di 3.682.961,00 mq** per la **quota indivisa di 1/1.000 della piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.), **nell'Alpe Andossi**.

Trattasi di quota indivisa di 1/1.000 della piena proprietà di terreni siti nel Comune di Madesimo (SO), nell'Alpe Andossi.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.682.961 (ha 368.29.61).

Identificazione catastale:

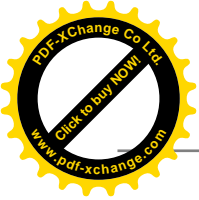
- **foglio 19 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 45020, reddito agrario 18,60 € reddito dominicale 23,25 €
- **foglio 19 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 96480, reddito agrario 49,83 € reddito dominicale 59,79 €
- **foglio 19 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 26440, reddito agrario 10,92 € reddito dominicale 13,66 €
- **foglio 28 particella 10** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 28230, reddito agrario 14,58 € reddito dominicale 17,50 €
- **foglio 28 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 5490, reddito agrario 1,42 € reddito dominicale 1,70 €
- **foglio 28 particella 16** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 13450, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 4,17 €
- **foglio 28 particella 17** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1380, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,86 €
- **foglio 28 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 2350, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,73 €
- **foglio 28 particella 21** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 41770, reddito agrario 17,26 € reddito dominicale 21,57 €
- **foglio 28 particella 22** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 59980, reddito agrario 30,98 € reddito dominicale 37,17 €
- **foglio 28 particella 24** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 51250, reddito agrario 26,47 € reddito dominicale 39,70 €
- **foglio 29 particella 1** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 304310, reddito agrario 125,73 € reddito dominicale 157,16 €
- **foglio 29 particella 2** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 60, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
- **foglio 29 particella 3** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2520, reddito agrario 1,30 € reddito dominicale 1,56 €
- **foglio 29 particella 4** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 69, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,04 €
- **foglio 29 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 38280, reddito agrario 19,77 € reddito dominicale 23,72 €
- **foglio 29 particella 19** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 35750, reddito agrario 9,23 € reddito dominicale 11,08 €
- **foglio 29 particella 20** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 8710, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 6,75 €
- **foglio 29 particella 21 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 4394, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 3,40 €
- **foglio 29 particella 21 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 36, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 €
- **foglio 29 particella 25** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 1610



- **foglio 29 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 19610
- **foglio 29 particella 41** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 108600, reddito agrario 44,87 € reddito dominicale 56,09 €
- **foglio 29 particella 44** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 138440, reddito agrario 71,50 € reddito dominicale 85,80 €
- **foglio 28 particella 19** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 10360, reddito agrario 4,28 € reddito dominicale 5,35 €
- **foglio 28 particella 20** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 2620, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,81 €
- **foglio 28 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 43760, reddito agrario 18,08 € reddito dominicale 22,60 €
- **foglio 28 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 194050, reddito agrario 100,22 € reddito dominicale 120,26 €
- **foglio 28 particella 13** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 15920, reddito agrario 6,58 € reddito dominicale 8,22 €
- **foglio 28 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 122670, reddito agrario 63,35 € reddito dominicale 76,02 €
- **foglio 19 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 7400, reddito agrario 3,06 € reddito dominicale 3,82 €
- **foglio 19 particella 8** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 700, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,36 €
- **foglio 19 particella 1** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 828220, reddito agrario 213,87 € reddito dominicale 256,64 €
- **foglio 19 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 387830, reddito agrario 160,24 € reddito dominicale 200,30 €
- **foglio 18 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 33780, reddito agrario 17,45 € reddito dominicale 20,94 €
- **foglio 18 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 143766, reddito agrario 74,25 € reddito dominicale 89,10 €
- **foglio 18 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 560, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,29 €
- **foglio 18 particella 22** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 840, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,43 €
- **foglio 17 particella 17** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 14600, reddito agrario 7,54 € reddito dominicale 9,05 €
- **foglio 17 particella 39** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1440, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,89 €
- **foglio 17 particella 78** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 5630, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 4,36 €
- **foglio 18 particella 2** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 87256, reddito agrario 36,05 € reddito dominicale 45,06 €
- **foglio 18 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 536060, reddito agrario 276,85 € reddito dominicale 332,22 €
- **foglio 18 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 211270, reddito agrario 87,29 € reddito dominicale 109,11 €
 - Confini di tutti i terreni costituenti il Lotto n. 13 sopra elencati, confinanti e formanti un corpo unico: Foglio 79, bacino della Stuetta, Foglio 8, Confederazione Elvetica, Fogli 20, 30, 42, 49, 41, 40, 39, 27, 26 e 16.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.682.961,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.841,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.840,00



Data di conclusione della relazione:

05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 13 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla quota indivisa di 1/1.000 della piena proprietà di tutti i terreni di cui al Lotto n. 13 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

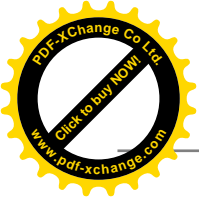
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 24/07/2008)

Divenuta proprietaria dei beni immobili in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 24/07/2008 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, ai nn. 70716/21439 di repertorio, registrata il 26/07/2008 a Morbegno al n. 2943 Serie IT e trascritta il 29/07/2008 a Sondrio ai nn. 9297/7407.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Divenuti proprietari dei beni immobili in virtù di successione legittima [redacted] successione n° 66 vol. 310, registrata a Lecco il 25/06/2003, trascritta a Sondrio il 30/07/2003 ai nn. 9798/7877) cui ha fatto seguito rinuncia all'eredità da parte di [redacted] con atto del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico del 10/06/2003, rep. n. 21270/4179, registrato a Lecco il 13/06/2003, e successione legittima [redacted] 16/05/2004 (denuncia di successione n° 23 vol. 108, registrata a Morbegno il 01/02/2008 e trascritta a Sondrio il 22/04/2008 ai nn. 4927/3956).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- i terreni mappale 17 di Foglio 17, mappali 11, 12, 14 e 15 di Foglio 18, mappali 1, 5, 6, 8, 11, 14 e 15 di Foglio 19, mappali 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 24 di Foglio 28 e mappali 1, 2, 3, 4, 5, 41 e 44 di Foglio 29, ricadono in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- i terreni mappali 19, 20, 21, 25 e 26 di Foglio 29, ricadono in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e ricadono anche in "Area di interesse naturalistico - Val Cava" (art. 37 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- i terreni mappale 78 di Foglio 17 e mappali 18 e 22 di Foglio 18, ricadono in zona "NR - Nucleo rurale" (Art. 20 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il terreno mappale 39 di Foglio 17, ricade in zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune (Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode)" (Art. 12 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del P.G.T. Vigente);
- il terreno mappale 2 di Foglio 18, ricade in parte in zona "NR - Nucleo rurale" (Art. 20 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e in parte in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 13).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , ALPE ANDOSSI

TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

terreni a MADESIMO (SO), della superficie di 3.682.961,00 mq per la quota indivisa di 1/1.000 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.), nell'Alpe Andossi.

Trattasi di quota indivisa di 1/1.000 della piena proprietà di terreni siti nel Comune di Madesimo (SO), nell'Alpe Andossi.



I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.682.961 (ha 368.29.61).

Identificazione catastale:

- **foglio 19 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 45020, reddito agrario 18,60 € reddito dominicale 23,25 €
- **foglio 19 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 96480, reddito agrario 49,83 € reddito dominicale 59,79 €
- **foglio 19 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 26440, reddito agrario 10,92 € reddito dominicale 13,66 €
- **foglio 28 particella 10** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 28230, reddito agrario 14,58 € reddito dominicale 17,50 €
- **foglio 28 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 5490, reddito agrario 1,42 € reddito dominicale 1,70 €
- **foglio 28 particella 16** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 13450, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 4,17 €
- **foglio 28 particella 17** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1380, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 0,86 €
- **foglio 28 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 2350, reddito agrario 0,61 € reddito dominicale 0,73 €
- **foglio 28 particella 21** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 41770, reddito agrario 17,26 € reddito dominicale 21,57 €
- **foglio 28 particella 22** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 59980, reddito agrario 30,98 € reddito dominicale 37,17 €
- **foglio 28 particella 24** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 51250, reddito agrario 26,47 € reddito dominicale 39,70 €
- **foglio 29 particella 1** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 304310, reddito agrario 125,73 € reddito dominicale 157,16 €
- **foglio 29 particella 2** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 60, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
- **foglio 29 particella 3** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 2520, reddito agrario 1,30 € reddito dominicale 1,56 €
- **foglio 29 particella 4** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 69, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,04 €
- **foglio 29 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 38280, reddito agrario 19,77 € reddito dominicale 23,72 €
- **foglio 29 particella 19** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 35750, reddito agrario 9,23 € reddito dominicale 11,08 €
- **foglio 29 particella 20** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 8710, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 6,75 €
- **foglio 29 particella 21 porzione AA** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 4394, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 3,40 €
- **foglio 29 particella 21 porzione AB** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 36, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 €
- **foglio 29 particella 25** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 1610
- **foglio 29 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 19610
- **foglio 29 particella 41** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 108600, reddito agrario 44,87 € reddito dominicale 56,09 €
- **foglio 29 particella 44** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 138440, reddito agrario 71,50 € reddito dominicale 85,80 €
- **foglio 28 particella 19** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 10360, reddito agrario 4,28 € reddito dominicale 5,35 €
- **foglio 28 particella 20** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 2620, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,81 €
- **foglio 28 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 43760, reddito agrario 18,08 € reddito dominicale 22,60 €
- **foglio 28 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 194050, reddito agrario 100,22 € reddito dominicale 120,26 €



- **foglio 28 particella 13** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 15920, reddito agrario 6,58 € reddito dominicale 8,22 €
- **foglio 28 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 122670, reddito agrario 63,35 € reddito dominicale 76,02 €
- **foglio 19 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 7400, reddito agrario 3,06 € reddito dominicale 3,82 €
- **foglio 19 particella 8** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 700, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 0,36 €
- **foglio 19 particella 1** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 828220, reddito agrario 213,87 € reddito dominicale 256,64 €
- **foglio 19 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 387830, reddito agrario 160,24 € reddito dominicale 200,30 €
- **foglio 18 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 33780, reddito agrario 17,45 € reddito dominicale 20,94 €
- **foglio 18 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 143766, reddito agrario 74,25 € reddito dominicale 89,10 €
- **foglio 18 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 560, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,29 €
- **foglio 18 particella 22** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 840, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,43 €
- **foglio 17 particella 17** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 14600, reddito agrario 7,54 € reddito dominicale 9,05 €
- **foglio 17 particella 39** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 1440, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,89 €
- **foglio 17 particella 78** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 5630, reddito agrario 2,91 € reddito dominicale 4,36 €
- **foglio 18 particella 2** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 87256, reddito agrario 36,05 € reddito dominicale 45,06 €
- **foglio 18 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 536060, reddito agrario 276,85 € reddito dominicale 332,22 €
- **foglio 18 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 211270, reddito agrario 87,29 € reddito dominicale 109,11 €
 - Confini di tutti i terreni costituenti il Lotto n. 13 sopra elencati, confinanti e formanti un corpo unico: Foglio 79, bacino della Stuetta, Foglio 8, Confederazione Elvetica, Fogli 20, 30, 42, 49, 41, 40, 39, 27, 26 e 16.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni	3.682.961,00	x	100 %	=	3.682.961,00
Totale:	3.682.961,00				3.682.961,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.),



andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.682.961,00 x 0,50 = 1.841.480,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.841.480,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.841,48

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 13:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 6) Documentazione catastale - Lotto n. 13;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 24) Documentazione fotografica - Lotto n. 13;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

In data 12/05/2025 la Procedura Fallimentare ha ricevuto PEC dalla Comunità Montana della Valchiavenna, prot. n. 3919, con la quale si rendeva noto che, in attuazione della "DGR 30 NOVEMBRE 2020 N. xi/3962", sono stati finanziati con fondi di Regione Lombardia e fondi propri dell'Ente i lavori di realizzazione di un sentiero fruibile anche da mountain bike denominato "Montespluga loc. San Carlo - Alpe Andossi" che si sviluppa come prosecuzione di piste esistenti di recente riqualificazione, completando il collegamento tra l'abitato di Montespluga e l'Alpe Andossi in Comune di Madesimo. Per la realizzazione dei suddetti interventi, è necessario occupare delle porzioni dei terreni siti in Comune di Madesimo, distinti al catasto terreni al Foglio 18 mappali 2 e 22, catastalmente intestati alla società fallita per la quota indivisa di 1/1.000 di piena proprietà.

Le aree oggetto di occupazione permanente (mq.), le indennità provvisorie unitarie (€/mq.) e le indennità totali per occupazione permanente (€), sono sotto elencate:

- Foglio 18 mappale 2: mq. 1.379,98 x €/mq. 0,42 = €579,59

- Foglio 18 mappale 22: mq. 192,79 x €/mq. 0,42 = € 80,97

L'indennità complessiva riconosciuta all'intera ditta catastale (piena proprietà di 1/1) è quindi pari a € 660,56 da dividersi per le relative quote di proprietà spettanti.

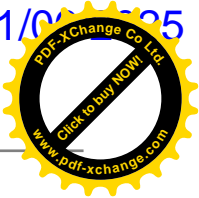
L'indennità riconosciuta alla società fallita è quindi pari a: €660,56 x 1/1.000 = €0,66.

Le superfici definitive oggetto di trasferimento verranno determinate a fine lavori e a seguito di approvazione del frazionamento da parte dell'A.E. Territorio di Sondrio, pertanto potrebbero verificarsi delle differenze, in eccesso o in difetto, a quanto previsto e sopra riportato.

Il pagamento delle indennità dovute per l'occupazione permanente sarà effettuato ad avvenuta approvazione del frazionamento, rideterminato in base alle superfici effettivamente occupate.

Visto quanto sopra riportato, il sottoscritto perito precisa che nella valutazione dei terreni di cui al Lotto n. 13, vengono considerate anche le superfici dei mappali 2 e 22 di Foglio 18 oggetto della occupazione permanente.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	3.682.961,00	0,00	1.841.480,50	1.841,48
				1.841.480,50 €	1.841,48 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.841,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

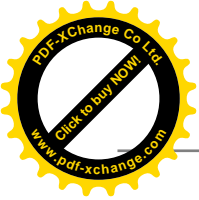
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 1,48**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.840,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno a **MADESIMO (SO), Via Ezio Vanoni**, della **superficie di 845,00 mq** per la **quota di 1/1 di piena proprietà** (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Ezio Vanoni, distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 242, 390 e 391.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 845 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo".

I mappali 242, 390 e 391 sono confinanti tra loro e formano un unico lotto.

Parte del lotto è in area a "verde" con forte pendenza mentre una parte del lotto è occupato da piazzale pavimentato pianeggiante.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 242** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 255, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,16 €
- **foglio 71 particella 390** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 280, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €
- **foglio 71 particella 391** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 310, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,19 €
 - Confini dei mappali 242, 390 e 391 di Foglio 71, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario: mapp. 240, mapp. 239, mapp. 236, mapp. 536, mapp. 451, bacino Enel e mapp. 243.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	845,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.750,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

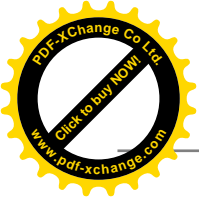
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 14 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 14 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 71 mapp. 242, 390 e 391.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 14 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 71 mapp. 242, 390 e 391.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 14 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 71 mapp. 242, 390 e 391.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 24/07/2008)

Divenuta proprietaria dei beni immobili in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 24/07/2008 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, ai nn. 70716/21439 di repertorio, registrata il 26/07/2008 a Morbegno al n. 2943 Serie 1T e trascritta il 29/07/2008 a Sondrio ai nn. 9297/7407.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Divenuti proprietari dei beni immobili in virtù di successione legittima [redacted] deceduta il 23/12/2002 (denuncia di successione n° 66 vol. 310, registrata a Lecco il 25/06/2003, trascritta a Sondrio il 30/07/2003 ai nn. 9798/7877) cui ha fatto seguito rinuncia all'eredità da parte del coniuge [redacted] con atto del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo di Colico del 10/06/2003, rep. n. 21270/4179, registrato a Lecco il 13/06/2003, e successione [redacted] deceduta il 16/05/2004 (denuncia di successione n° 23 vol. 108, registrata a Morbegno il 01/02/2008 e trascritta a Sondrio il 22/04/2008 ai nn. 4927/3956).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- i terreni **mappali 242, 390 e 391 di Foglio 71**, ricadono in **zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo"** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 14).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO VIA EZIO VANONI, FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a MADESIMO (SO), Via Ezio Vanoni, della superficie di 845,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Ezio Vanoni, distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 242, 390 e 391.

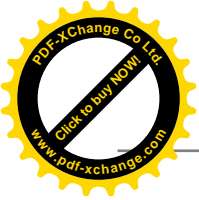
I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 845 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo".

I mappali 242, 390 e 391 sono confinanti tra loro e formano un unico lotto.

Parte del lotto è in area a "verde" con forte pendenza mentre una parte del lotto è occupato da piazzale pavimentato pianeggiante.

Identificazione catastale:

- **foglio 71 particella 242** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 255, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,16 €
- **foglio 71 particella 390** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 280, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,17 €
- **foglio 71 particella 391** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 310, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,19 €
 - Confini dei mappali 242, 390 e 391 di Foglio 71, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario:



mapp. 240, mapp. 239, mapp. 236, mapp. 536, mapp. 451, bacino Enel e mapp. 243.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo (Fg. 71 mapp. 242, 390 e 391)	845,00	x	100 %	=	845,00
Totale:	845,00				845,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 845,00 x 150,00 = 126.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 14:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 7) Documentazione catastale - Lotto n. 14;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 25) Documentazione fotografica - Lotto n. 14;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.



Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	845,00	0,00	126.750,00	126.750,00
				126.750,00 €	126.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

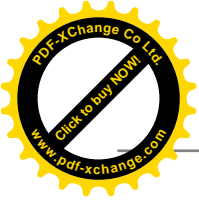
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreni a MADESIMO (SO), Via Mario Bernasconi, della superficie di 3.513, 00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Mario Bernasconi, distinti al catasto terreni con il Foglio 59 mappale 158 e con il Foglio 60 mappali 58, 61, 166, 175 e 190.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.513 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 100% della superficie del mappale 158 di Foglio 59 e dei mappali 58, 61, 166 e 175 di foglio 60, pari a mq. 3.268;
- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 45% della superficie del mappale 190 di Foglio 60, pari a circa mq. 110;
- in "Strada" per il 55% della superficie del mappale 190 di Foglio 60, pari a circa mq. 135.

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 158** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 730, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 €
- **foglio 60 particella 58** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 1740, reddito agrario 1,35 € reddito dominicale 1,80 €
- **foglio 60 particella 61** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 390, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,40 €
- **foglio 60 particella 166** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 330, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,34 €
- **foglio 60 particella 175** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 78, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,08 €
- **foglio 60 particella 190** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 245, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 €
 - Confini del mappale 158 di Foglio 59 e dei mappali 58, 61, 166, 175 e 190 di Foglio 60, confinanti e formanti un corpo unico, in senso orario: mappali 141-157-155-156 di Foglio 59, mappali 167-60-156-62 di Foglio 60 e ancora mappale 141 di Foglio 59.

B

Terreni a MADESIMO (SO), Via Duilio Brenta, della superficie di 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

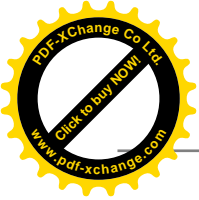
Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Duilio Brenta, distinti al catasto terreni con il Foglio 59 mappali 481 e 482.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 50 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 100% della superficie del mappale 481 di Foglio 59, pari a mq. 15, e per il 26% della superficie del mappale 482 di Foglio 59, pari a circa mq. 9, e quindi complessivamente per mq. 24;
- in "Strada" per il 74% della superficie del mappale 482 di Foglio 59, pari a circa mq. 26.

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 481** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 15, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 €
- **foglio 59 particella 482** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 35, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
 - Confini dei mappali 481 e 482 di Foglio 59, confinanti e formanti un corpo unico, in senso orario: mapp. 483, mapp. 484, ancora mapp. 483 e strada.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	460,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.040,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 15 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 15 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 59 mapp. 158, 481 e 482 e con il Fg. 60 mapp. 58, 61, 166, 175 e 190.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED], derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 15 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 59 mapp. 158, 481 e 482 e con il Fg. 60 mapp. 58, 61, 166, 175 e 190.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO,



contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 15 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 59 mapp. 158, 481 e 482 e con il Fg. 60 mapp. 58, 61, 166, 175 e 190.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 29/11/2006)

Divenuta proprietaria dei beni immobili in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 29/11/2006 dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, ai nn. 17699/4356 di repertorio, registrato il 21/12/2006 a Morbegno al n. 3863 Mod. 1T e trascritto il 22/12/2006 a Sondrio ai nn. 17453/13637.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RUSTICHELLA DI MAZZA BERNARDO & C. S.N.C. (fino al 29/11/2006)

I beni immobili sono ad essa pervenuti come segue:

- l'originario mappale 281 di Foglio 59 (ora mappali 481, 482 ed altri non oggetto della presente perizia) in forza della scrittura privata autenticata il 05/05/1980 n. 8671 di rep. Dott. Nicola Tursi, Notaio in Chiavenna, ivi registrata il 12/05/1980 al n. 376 vol. 9, trascritta a Sondrio il 13/05/1980 ai nn. 4222/3715;
- il mappale 158 di Foglio 59 e i mappali 58 e 61 di Foglio 60 in forza della scrittura privata autenticata il 30/01/1981 n. 10746 di rep. Dott. Tursi, Notaio in Chiavenna, ivi registrata il 12/02/1981 al n. 125 vol. 9 e trascritta a Sondrio il 13/02/1981 ai nn. 1252/1096;
- i mappali 166, 175 e 190 di Foglio 60 in forza dell'atto in data 10/06/1982 n. 13009/1723 di rep. Dott. Tursi, Notaio in Chiavenna, ivi registrato il 21/06/1982 al n. 435 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 22/06/1982 ai nn. 5511/4752.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

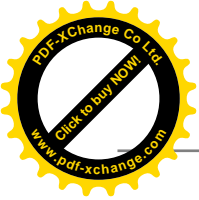
Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- il terreno **mappale 158 di Foglio 59** e i terreni **mappali 58, 61, 166, e 175 di Foglio 60**, ricadono in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il terreno **mappale 190 di Foglio 60**, ricade **per il 45%** in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 55%** in "Strada";
- il terreno **mappale 481 di Foglio 59**, ricade in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il terreno **mappale 482 di Foglio 59**, ricade **per il 26%** in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 74%** in "Strada".

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 15).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

Terreni a MADESIMO (SO), Via Mario Bernasconi, della superficie di 3.513, 00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Mario Bernasconi, distinti al catasto terreni con il Foglio 59 mappale 158 e con il Foglio 60 mappali 58, 61, 166, 175 e 190.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.513 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AG1 - Aree agricole di versante" per il 100% della superficie del mappale 158 di Foglio 59 e dei mappali 58, 61, 166 e 175 di foglio 60, pari a mq. 3.268;

- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 45% della superficie del mappale 190 di Foglio 60, pari a circa mq. 110;

- in "Strada" per il 55% della superficie del mappale 190 di Foglio 60, pari a circa mq. 135.

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 158** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 730, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 €
- **foglio 60 particella 58** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 1740, reddito agrario 1,35 € reddito dominicale 1,80 €
- **foglio 60 particella 61** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 390, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,40 €
- **foglio 60 particella 166** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 330, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 0,34 €
- **foglio 60 particella 175** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 78, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,08 €
- **foglio 60 particella 190** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 245, reddito agrario 0,19 € reddito dominicale 0,25 €
 - Confini del mappale 158 di Foglio 59 e dei mappali 58, 61, 166, 175 e 190 di Foglio 60, confinanti e formanti un corpo unico, in senso orario: mappali 141-157-155-156 di Foglio 59, mappali 167-60-156-62 di Foglio 60 e ancora mappale 141 di Foglio 59.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

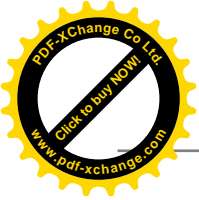
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Terreni in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 59 mapp. 158 e Fg. 60 mapp. 58-61-166-175)	3.268,00	x	10 %	=	326,80	



Terreno in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Fg. 60 mapp. 190/parte)	110,00	x	100 %	=	110,00
Terreno in "Strada" (Fg. 60 mapp. 190/parte)	135,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	3.513,00				436,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 436,80 x 50,00 = **21.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.840,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI

DI CUI AL PUNTO B

Terreni a MADESIMO (SO), Via Duilio Brenta, della superficie di 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Via Duilio Brenta, distinti al catasto terreni con il Foglio 59 mappali 481 e 482.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 50 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" per il 100% della superficie del mappale 481 di Foglio 59, pari a mq. 15, e per il 26% della superficie del mappale 482 di Foglio 59, pari a circa mq. 9, e quindi complessivamente per mq. 24;
- in "Strada" per il 74% della superficie del mappale 482 di Foglio 59, pari a circa mq. 26.

Identificazione catastale:

- **foglio 59 particella 481** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 15, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 €
- **foglio 59 particella 482** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 35, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,04 €
 - Confini dei mappali 481 e 482 di Foglio 59, confinanti e formanti un corpo unico, in senso orario: mapp. 483, mapp. 484, ancora mapp. 483 e strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo" (Fg. 59 mapp. 481 e Fg. 59 mapp. 482/parte)	24,00	x	100 %	=	24,00
Terreno in "Strada" (Fg. 59 mapp. 482/parte)	26,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	50,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 50,00 = 1.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 15:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 8) Documentazione catastale - Lotto n. 15;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 26) Documentazione fotografica - Lotto n. 15;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	436,80	0,00	21.840,00	21.840,00
B	terreni	24,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				23.040,00 €	23.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.040,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno a MADESIMO (SO), Località detta "di Barin", della superficie di 509,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località detta "di Barin", distinto al catasto terreni con il Foglio 48 mappale 514.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 509 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AT_1 - Area alberghiera" per il 78% della superficie, pari a circa mq. 397;
- in "Strada" per il 22% della superficie, pari a circa mq. 112.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 514** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 509, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,39 €
Confini del mappale 514 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 438, mulattiera, mapp. 513 e mapp. 539.

B

Terreno a MADESIMO (SO), Località detta "di Barin", della superficie di 144,00 mq per la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località detta "di Barin", distinto al catasto terreni con il Foglio 48 mappale 513, e confinante con il mappale 514 di Foglio 48.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 144 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia" per il 61% della superficie, pari a circa mq. 88;
- in "Strada" per il 39% della superficie, pari a circa mq. 56.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 513** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 144, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,11 €
Confini del mappale 513 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 514, mulattiera, mapp. 545 e mapp. 539.

C

Terreno a MADESIMO (SO), Località Pianello, della superficie di 740 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Pianello, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 101.

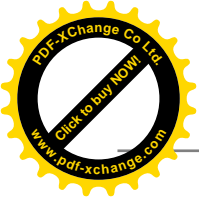
Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 740 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AT_1 - Area alberghiera".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 101** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 740, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 €
Confini del mappale 101 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 247, mapp. 100, mapp. 86, mapp. 102, mapp. 103 e mapp. 114.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.225,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.316,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.320,00



Data di conclusione della relazione:

05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 16 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 16 corpi A e C della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 48 mapp. 514 e con il Fg. 49 mapp. 101. Non è gravato dall'ipoteca l'immobile di cui al corpo B del Lotto n. 16 della presente perizia.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] D, derivante da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 16 corpi A e C della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 48 mapp. 514 e con il Fg. 49 mapp. 101. Non è gravato dall'ipoteca l'immobile di cui al corpo B del Lotto n. 16 della presente perizia.

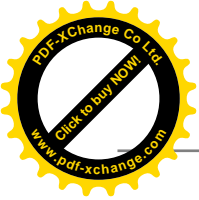
Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 16 corpi A e C della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 48 mapp. 514 e con il Fg. 49 mapp. 101, e sulla quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'immobile di cui al Lotto n. 16 corpo B della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei terreni con il Fg. 48 mapp. 513.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 29/10/2009)

Divenuta proprietaria in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 29/10/2009 dal Dott. Angelo Andrea Auletta, Notaio in Delebio, ai nn. 73189/23343 di repertorio e trascritto il 04/11/2009 a Sondrio ai nn. 12769/10074.

Nell'atto di compravendita sopra descritto, relativamente alla particella 101 di Foglio 49, la parte acquirente, come rappresentata in atto, ha dichiarato di essere a conoscenza delle conseguenze derivanti dalla mancanza di continuità delle trascrizioni, anteriormente al 23 novembre 2007. La parte venditrice si è impegnata a tenere indenne la parte acquirente da qualsiasi onere o spesa alla stessa possa derivare, a causa della citata mancanza di continuità nelle trascrizioni, per eventuali pretese o azioni di rivendicazioni promosse, nei suoi confronti, da terzi che si dichiarino titolari di diritti sull'immobile in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (per l'usufrutto in parte) - (dal 01/08/1981 al 26/03/1984)

In forza di Atto di Divisione in data 01/08/1981 n. 73452/24054 di repertorio del Dott. Adolfo Greco, Notaio in Morbegno, registrato a Morbegno il 21/08/1981 al n. 1608 vol. 10 e trascritto a Sondrio il 27/08/1981 ai nn. 6702/5861; la "Lista Terza" dell'atto di divisione sopra descritto è stata assegnata a B. [REDACTED] per la proprietà e a B. [REDACTED] per l'usufrutto in parte; tra i beni della "Lista Terza" è presente, tra gli altri, il terreno in Comune di Madesimo distinto al catasto terreni al Foglio 48 mapp. 464 (ex 247/C), che è stato successivamente frazionato e che ha generato, tra gli altri, anche i mappali 513 e 514 oggetto della presente perizia.

[REDACTED] al 26/03/1984 al 07/05/2007)

Divenuti pieni proprietari del terreno in Comune di Madesimo distinto al catasto terreni con il Foglio 48 n. 464 (ex 247/c), a seguito della riunione dell'usufrutto in parte intestato a [REDACTED], deceduta il 26/03/1984.

[REDACTED] dal 07/05/2007 fino al 29/10/2009)

Divenuta proprietaria dei beni immobili in virtù di Verbale di Conciliazione per Divisione del Tribunale di Sondrio, Sezione distaccata di Morbegno, del 07/05/2007, n° 5/2007 Ver. Con., n° 54/2002 R.G., n° 402 cron., repertorio n° 150, registrato a Morbegno il 10/07/2007 al n° 229 serie 4 e trascritto a Sondrio il 13/11/2007 ai nn. 14287/11032 e successiva nota di trascrizione di rettifica trascritta a Sondrio il 23/11/2007 ai nn. 14752/11393. La "Lista n. 1" del Verbale di Conciliazione sopra descritto è stata assegnata a [REDACTED] e tra i beni immobili assegnati ci sono, tra gli altri i terreni in Comune di Madesimo distinti al catasto terreni con il Foglio 48 mapp. 514 (ex 464/parte, ex 247/c) e con il Foglio 49 mapp. 101. Nel Verbale di Conciliazione le parti hanno altresì riconosciuto che, il terreno in Comune di Madesimo distinto al Foglio 48 mappale 513 (ex 464/parte, ex 247/c) di mq. 144, rimane indiviso e pertanto di proprietà di 1/3 ciascuno di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

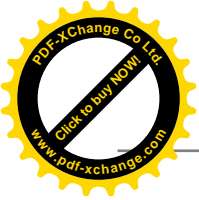
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- il terreno **mappale 514 di Foglio 48**, ricade per il 78% in zona "AT_1 - Area alberghiera" e per il 22% in "Strada";
- il terreno **mappale 513 di Foglio 48**, ricade per il 61% in zona "T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia" (Art. 24 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e per il 39% in "Strada";



- il terreno mappale 101 di Foglio 49, ricade in **zona "AT_1 - Area alberghiera"**.

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 16).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno a MADESIMO (SO), Località detta "di Barin", della superficie di 509,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località detta "di Barin", distinto al catasto terreni con il Foglio 48 mappale 514.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 509 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "AT_1 - Area alberghiera" per il 78% della superficie, pari a circa mq. 397;
- in "Strada" per il 22% della superficie, pari a circa mq. 112.

Identificazione catastale:

- **foglio 48 particella 514** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 509, reddito agrario 0,39 € reddito dominicale 0,39 €
Confini del mappale 514 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 438, mulattiera, mapp. 513 e mapp. 539.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "AT_1 - Area alberghiera" (Fg. 48 mapp. 514/parte)	397,00	x	100 %	=	397,00
Terreno in "Strada" (Fg. 48 mapp. 514/parte)	112,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	509,00				397,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:





Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 397,00 x 50,00 = 19.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.850,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.850,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno a MADESIMO (SO), Località detta "di Barin", della superficie di 144,00 mq per la quota indivisa di 1/3 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località detta "di Barin", distinto al catasto terreni con il Foglio 48 mappale 513, e confinante con il mappale 514 di Foglio 48.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 144 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia" per il 61% della superficie, pari a circa mq. 88;
- in "Strada" per il 39% della superficie, pari a circa mq. 56.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 513 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 144, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,11 €
Confini del mappale 513 di Foglio 48, da nord in senso orario: mapp. 514, mulattiera, mapp. 545 e mapp. 539.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

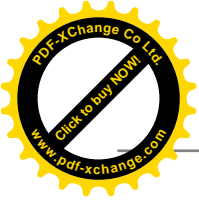
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia" (Fg. 48 mapp. 513/parte)	88,00	x	100 %	=	88,00
Terreno in "Strada" (Fg. 48 mapp. 513/parte)	56,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	144,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 50,00 = 4.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.466,67

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno a MADESIMO (SO), Località Pianello, della superficie di 740 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Pianello, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 101.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 740 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AT_1 - Area alberghiera".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 101** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 740, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,57 €
Confini del mappale 101 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 247, mapp. 100, mapp. 86, mapp. 102, mapp. 103 e mapp. 114.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "AT_1 - Area alberghiera" (Fg. 49 mapp. 101)	740,00	x	100 %	=	740,00
Totale:	740,00				740,00

VALUTAZIONE:

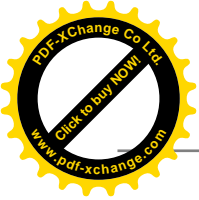
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal



sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 740,00 x 50,00 = 37.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 16:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 9) Documentazione catastale - Lotto n. 16;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 27) Documentazione fotografica - Lotto n. 16;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziaria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

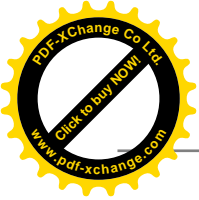
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	397,00	0,00	19.850,00	19.850,00
B	terreno	88,00	0,00	4.400,00	1.466,67
C	terreno	740,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				61.250,00 €	58.316,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.316,67

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ -3,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.320,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato rustico a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie commerciale di 112,50 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di fabbricato rustico in stato di abbandono, in pessime condizioni di manutenzione e con presenza di crolli di strutture portanti verticali e orizzontali, sito in Comune di Madesimo, Località Palù, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27.

Il fabbricato è composto da due piani:

- piano terra/seminterrato: ex cucinaccia/ripostiglio, oltre a piccola area di pertinenza posta a sud con sovrastanti due piccoli ex pollai;
- piano primo/sottotetto: ex fienile/deposito.

L'edificio è privo di qualsiasi impianto.

Il mappale 27 di Foglio 49 ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 27** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PALU', piano: T-1, derivante da Variazione del 17/08/2016 pratica n. SO0072275 in atti dal 17/08/2016, aggiornamento planimetrico (n. 33530.1/2016).
 - Superficie catastale totale = 52 mq.
 - Il sedime del fabbricato, e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 27 (ente urbano di are 00.62).
 - Confini del mappale 27 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 26 su tutti i lati.

B

Terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie di 3.800,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località Palù, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 21, 23 e 26, confinanti e/o limitrofi al fabbricato rustico distinto al Foglio 49 mappale 27.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.800 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 21** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 820, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 0,51 €
Confini del mappale 21 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 16, mapp. 223 e mapp. 22.
- **foglio 49 particella 23** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1240, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,96 €
Confini del mappale 23 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 22, mapp. 26, mapp. 24 e mapp. 333.
- **foglio 49 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1740, reddito agrario 1,35 € reddito dominicale 1,35 €
Confini del mappale 26 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 24, mapp. 23, mapp. 22, mapp. 223, mapp. 25, ancora mapp. 223, Torrente Scalcoggia e mapp. 334 (con la precisazione che in dette coerenze è ricompreso il mapp. 27 di cui al Corpo A del Lotto 17 della presente perizia).

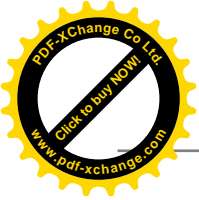
C

Terreno a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie di 1.310,00 mq per la quota indivisa di 1/4 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Palù, confinante e circondato dall'alveo del Fiume Scalcoggia ed in parte insistente sullo stesso alveo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 55.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.310 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" per il 17% della superficie, pari a circa mq. 223;



- in "Alveo" per l' 83% della superficie, pari a circa mq. 1.087.

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 55** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1310, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 1,01 €
Confini del mappale 55 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia su tutti i lati.

D

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località detta "dei Baroi", della superficie di 880 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località detta "dei Baroi", distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 35.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 880 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 35** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 880, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,91 €
Confini del mappale 35 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 31, mapp. 15, strada vicinale e mapp. 37.

E

Terreni a MADESIMO (SO), Località Alla Cava, della superficie di 510 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Località Alla Cava, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 181 e 182.

I due terreni non sono confinanti in quanto divisi da strada.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 510 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "ST4 - Parco urbano" per il 100% della superficie del mappale 181, pari a mq. 350, e per il 62% della superficie del mappale 182, pari a circa mq. 99, e quindi complessivamente per mq. 449;
- in "Strada" per il 38% della superficie del mappale 182, pari a circa mq. 61.

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 181** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 350, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,27 €
Confini del mappale 181 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 180, strada (mapp. 202), mapp. 200, mapp. 197 e ancora mapp. 180.
- **foglio 49 particella 182** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 160, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,12 €
Confini del mappale 182 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 258, strada, mapp. 257, mapp. 203 e strada (mapp. 202).

F

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Andossi, della superficie di 580,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Andossi, distinto al catasto terreni con il Foglio 41 mappale 386.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 580 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:

- **foglio 41 particella 386** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 580, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 0,45 €
Confini del mappale 386 di Foglio 41, da nord in senso orario: mapp. 384, mapp. 383, mapp. 361, mapp. 362, mapp. 363, limite del foglio di mappa e mapp. 387.

G

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 6.750 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinto al catasto terreni con il Foglio 74 mappale 6.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 6.750 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:



- **foglio 74 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 6750, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 5,23 €
Confini del mappale 6 del Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 5, limite del foglio di mappa, mapp. 7, mapp. 20 e mapp. 19.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.794,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.672,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.670,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - Il fabbricato e i terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 17 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

Servitù di passo pedonale e carraio ad uso agricolo - A carico, tra gli altri, dei mappali 23 e 26 di Foglio 49 del Comune di Madesimo, esiste servitù di passo pedonale e carraio ad uso agricolo della larghezza di mt. 3,50 a favore dei mappali 333 e 334 di Foglio 49, come risulta dall'atto di divisione ereditaria in autentica del Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, in data 28/10/2005 rep. n. 16727, registrato a Morbegno il 22/11/2005 al n. 3457 e trascritto a Sondrio il 23/11/2005 ai nn. 11401/14863; tale servitù è altresì richiamata nei successivi atti di compravendita riguardanti i mappali 23 e 26 di Foglio 49 del Comune di Madesimo.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/3 di repertorio, **iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., [REDACTED] e da Ordinanza Ingunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €2.500.000,00.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 17 corpi A, B, D, E, F e G della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 49 mapp. 27 e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 49 mapp. 21, 23, 26, 35, 181 e 182, con il Fg. 41 n. 386 e con il Fg. 74 mapp. 6. Non è gravato dall'ipoteca l'immobile di cui al



corpo C del Lotto n. 17 della presente perizia.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 22/06/2018 da Tribunale di Milano al n. 3888/7 di repertorio, **iscritta il 03/06/2019 a Sondrio ai nn. 6108/660**, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro CA' MARIANNA S.R.L., MAZZA [redacted] derivante da Ordinanza Ingiunzione Esecutiva.

Importo ipoteca: €800.782,28.

Importo capitale: €800.782,28.

Ipoteca gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

L'ipoteca grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 17 corpi A, B, D, E, F e G della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 49 mapp. 27 e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 49 mapp. 21, 23, 26, 35, 181 e 182, con il Fg. 41 n. 386 e con il Fg. 74 mapp. 6. Non è gravato dall'ipoteca l'immobile di cui al corpo C del Lotto n. 17 della presente perizia.

Ipoteca in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta il 18/07/2018 a Sondrio ai nn. 7852/885.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla piena proprietà (1/1) degli immobili di cui al Lotto n. 17 corpi A, B, D, E, F e G della presente perizia, siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto dei fabbricati con il Fg. 49 mapp. 27 e distinti al catasto dei terreni con il Fg. 49 mapp. 21, 23, 26, 35, 181 e 182, con il Fg. 41 n. 386 e con il Fg. 74 mapp. 6 e sulla quota di 1/4 della piena proprietà dell'immobile di cui al Lotto n. 17 corpo C della presente perizia, sito in Comune di Madesimo e distinto al catasto dei terreni con il Fg. 49 mapp. 55.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 03/12/2009)

in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 03/12/2009 dal Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 196278/23079 di repertorio, registrata il 11/12/2009 a Sondrio al n. 1516 Serie 1T e trascritta il 11/12/2009 a Sondrio ai nn. 11313/14364.

Con l'atto sopra descritto (1° compravendita) la società CA' MARIANNA S.R.L. ha acquistato la piena proprietà 1/1 del terreno in Comune di Madesimo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 21.

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 14/05/2015)

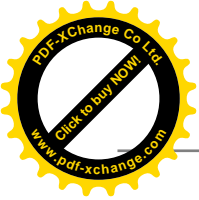
in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 14/05/2015 dal Dott. Demetrio Rando, Notaio in Chiesa in Valmalenco, ai nn. 2179/995 di repertorio, registrata il 22/05/2015 a Sondrio al n. 4239 Serie 1T e trascritta il 22/05/2015 a Sondrio ai nn. 4169/5188.

Con l'atto sopra descritto la società CA' MARIANNA S.R.L. ha acquistato:

- la quota indivisa di 169,643/1.000 di piena proprietà dei beni immobili in Comune di Madesimo, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 23, 26, 35, 181, 182, con il Foglio 41 mappale 386 e con il Foglio 74 mappale 6, e distinto al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27 (a seguito dell'acquisto di tali quote indivise, e considerando le quote indivise precedentemente acquistate pari a 830,357/1.000, la società CA' MARIANNA S.R.L. è divenuta piena proprietaria per 1/1);

- la quota indivisa di 169,643/4.000 della piena proprietà del terreno in Comune di Madesimo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 55 (a seguito dell'acquisto di tali quote indivise, e considerando le quote indivise precedentemente acquistate pari a 830,357/4.000, la società CA' MARIANNA S.R.L. è divenuta piena proprietaria per la quota indivisa di 1/4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



ARTIFICIO (dal 11/09/1974 al 28/10/2005)

Successione legittima apertasi in data 11/09/1974 (Prima Denuncia di successione n. 66 Vol. 308 registrata a Chiavenna il 12/03/1975; Seconda Denuncia di successione n. 59 vol. 310 registrata a Chiavenna il 12/01/1976; Terza Denuncia di successione n. 84 Vol. 321 registrata a Chiavenna il 09/07/1980).

in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 06/05/1988 dalla Dott.ssa Maria Nives Iannacone, Notaio in Delebio, al n. 7041 di repertorio, registrata il 25/05/1988 a Morbegno al n. 473.

Il titolo è riferito solamente alla piena proprietà 1/1 del terreno in Comune di Madesimo, distinto al Foglio 49 mappale 21.

in forza di atto di divisione ereditaria autenticato il 28/10/2005 dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, al n. 16727 di repertorio, registrato il 22/11/2005 a Morbegno al n. 3457 e trascritto il 23/11/2005 a Sondrio ai nn. 11401/14863.
Con l'atto di divisione sopra descritto il "Lotto 3" è stato assegnato a Pilatti Maddalena; tra i beni immobili assegnati ci sono anche:

- al punto a) del Lotto 3, la piena proprietà 1/1 dei beni immobili in Comune di Madesimo, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 23, 26, 35, 181 e 182, con il Foglio 41 mappale 386 e con il Foglio 74 mappale 6, e distinto al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27;
- al punto b) del Lotto 3, la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà del terreno in Comune di Madesimo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 55.

IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L. e CA' MARIANNA S.R.L. (dal 03/12/2009 fino al 14/05/2015)

in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 03/12/2009 dal Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 196278/23079 di repertorio, registrata il 11/12/2009 a Sondrio al n. 1516 Serie 1T e trascritta il 11/12/2009 a Sondrio ai nn. 11314/14365.

Con l'atto sopra descritto (2° compravendita) la società CA' MARIANNA S.R.L. e la società IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L. hanno acquistato:

- la complessiva piena proprietà 1/1 dei beni immobili in Comune di Madesimo, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 23, 26, 35, 181, 182, con il Foglio 41 mappale 386 e con il Foglio 74 mappale 6, e distinto al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27 (quota pari a 830,357/1.000 acquistata da CA' MARIANNA S.R.L. e quota pari a 169,643/1.000 acquistata da IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L.);
- la complessiva quota indivisa di 1/4 della piena proprietà del terreno in Comune di Madesimo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 55 (quota pari a 830,357/4.000 acquistata da CA' MARIANNA S.R.L. e quota pari a 169,643/4.000 acquistata da IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L.).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in Comune di Madesimo, distinto al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27, è stato costruito in epoca remota; relativamente a tale edificio non è stata trovata alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Madesimo.

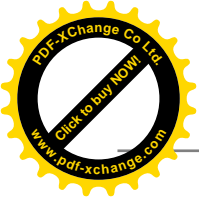
Negli atti di provenienza le parti venditrici hanno dichiarato ed attestato che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. sopracitato, la costruzione del fabbricato oggetto degli stessi atti (Foglio 49 mappale 27) è stata ultimata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state apportate allo stesso modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- i terreni **mappali 21, 23, 26, 27 e 35 di Foglio 49, mappale 386 di Foglio 41 e mappale 6 di Foglio 74**, ricadono in **zona "AG1 - Aree agricole di versante"** (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il terreno **mappale 55 di Foglio 49**, ricade **per il 17% in zona "ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune"** (Art. 12 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del P.G.T. Vigente) e **per l'83% in "Alveo"**;
- il terreno **mappale 181 di Foglio 49**, ricade in **zona "ST4 - Parco urbano"** (Art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);
- il terreno **mappale 182 di Foglio 49**, ricade **per il 62% in zona "ST4 - Parco urbano"** (Art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e **per il 38% in "Strada"**.

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 17).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

FABBRICATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rustico a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie commerciale di **112,50 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di fabbricato rustico in stato di abbandono, in pessime condizioni di manutenzione e con presenza di crolli di strutture portanti verticali e orizzontali, sito in Comune di Madesimo, Località Palù, censito al catasto fabbricati con il Foglio 49 mappale 27.

Il fabbricato è composto da due piani:

- piano terra/seminterrato: ex cucinaccia/ripostiglio, oltre a piccola area di pertinenza posta a sud con sovrastanti due piccoli ex pollai;
- piano primo/sottotetto: ex fienile/deposito.

L'edificio è privo di qualsiasi impianto.

Il mappale 27 di Foglio 49 ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 27** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PALU', piano: T-1, derivante da Variazione del 17/08/2016 pratica n. SO0072275 in atti dal 17/08/2016, aggiornamento planimetrico (n. 33530.1/2016).
 - Superficie catastale totale = 52 mq.
 - Il sedime del fabbricato, e il relativo terreno di pertinenza, insistono sull'area distinta al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 27 (ente urbano di are 00.62).
 - Confini del mappale 27 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 26 su tutti i lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

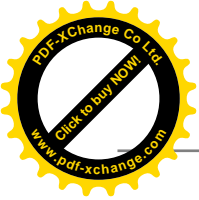
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucinaccia/ripostiglio al piano terra/seminterrato	42,00	x	100 %	=	42,00
Pollai al piano terra	15,00	x	50 %	=	7,50
Fienile/deposito al piano primo	42,00	x	150 %	=	63,00
Totale:	99,00				112,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,50 x 600,00 = **67.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.500,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO B

Terreni agricoli a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie di 3.800,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni agricoli siti in Comune di Madesimo, Località Palù, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 21, 23 e 26, confinanti e/o limitrofi al fabbricato rustico distinto al Foglio 49 mappale 27.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 3.800 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante".

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 21** (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 820, reddito agrario 0,51 € reddito dominicale 0,51 €
Confini del mappale 21 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 16, mapp. 223 e mapp. 22.
- **foglio 49 particella 23** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1240, reddito agrario 0,96 € reddito dominicale 0,96 €
Confini del mappale 23 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 22, mapp. 26, mapp. 24 e mapp. 333.
- **foglio 49 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1740, reddito agrario 1,35 € reddito dominicale 1,35 €
Confini del mappale 26 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 24, mapp. 23, mapp. 22, mapp. 223, mapp. 25, ancora mapp. 223, Torrente Scalcoggia e mapp. 334 (con la precisazione che in dette coerenze è ricompreso il mapp. 27 di cui al Corpo A del Lotto 17 della presente perizia).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

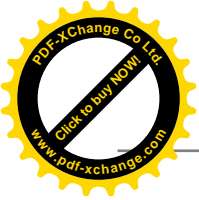
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 49 mapp. 21-23-26)	3.800,00	x	100 %	=	3.800,00
Totale:	3.800,00				3.800,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.800,00 x 10,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.000,00**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno a MADESIMO (SO), Località Palù, della superficie di 1.310,00 mq per la quota indivisa di 1/4 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno sito in Comune di Madesimo, Località Palù, confinante e circondato dall'alveo del Fiume Scalcoggia ed in parte insistente sullo stesso alveo, distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 55.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.310 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" per il 17% della superficie, pari a circa mq. 223;
- in "Alveo" per l' 83% della superficie, pari a circa mq. 1.087.

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 55** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1310, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,01 €
Confini del mappale 55 di Foglio 49, da nord in senso orario: Torrente Scalcoggia su tutti i lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune" (Fg. 49 mapp. 55/parte)	223,00	x	100 %	=	223,00
Terreno in "Alveo" (Fg. 49 mapp. 55/parte)	1.087,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	1.310,00				223,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 223,00 x 10,00 = **2.230,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.230,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 557,50**

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località detta "dei Baroi", della superficie di 880 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località detta "dei Baroi", distinto al catasto terreni con il Foglio 49 mappale 35.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 880 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 35** (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 880, reddito agrario 0,68 € reddito dominicale 0,91 €
Confini del mappale 35 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 31, mapp. 15, strada vicinale e mapp. 37.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

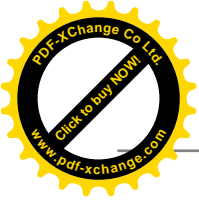
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 49 mapp. 35)	880,00	x	100 %	=	880,00
Totale:	880,00				880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 880,00 x 15,00 = 13.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.200,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENI

DI CUI AL PUNTO E

Terreni a MADESIMO (SO), Località Alla Cava, della superficie di 510 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreni siti in Comune di Madesimo, Località Alla Cava, distinti al catasto terreni con il Foglio 49 mappali 181 e 182.

I due terreni non sono confinanti in quanto divisi da strada.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 510 e ricadono, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo:

- in zona "ST4 - Parco urbano" per il 100% della superficie del mappale 181, pari a mq. 350, e per il 62% della superficie del mappale 182, pari a circa mq. 99, e quindi complessivamente per mq. 449;
- in "Strada" per il 38% della superficie del mappale 182, pari a circa mq. 61.

Identificazione catastale:

- **foglio 49 particella 181** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 350, reddito agrario 0,27 € reddito dominicale 0,27 €
Confini del mappale 181 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 180, strada (mapp. 202), mapp. 200, mapp. 197 e ancora mapp. 180.
- **foglio 49 particella 182** (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 160, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,12 €
Confini del mappale 182 di Foglio 49, da nord in senso orario: mapp. 258, strada, mapp. 257, mapp. 203 e strada (mapp. 202).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

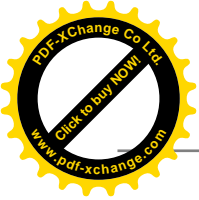
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni in zona "ST4 - Parco urbano" (Fg. 49 mapp. 181 e Fg. 49 mapp. 182/parte)	449,00	x	100 %	=	449,00
Terreno in "Strada" (Fg. 49 mapp. 182/parte)	61,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	510,00				449,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 449,00 x 20,00 = 8.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.980,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.980,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Andossi, della superficie di 580,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Andossi, distinto al catasto terreni con il Foglio 41 mappale 386.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 580 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 386 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 580, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 0,45 €
Confini del mappale 386 di Foglio 41, da nord in senso orario: mapp. 384, mapp. 383, mapp. 361, mapp. 362, mapp. 363, limite del foglio di mappa e mapp. 387.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

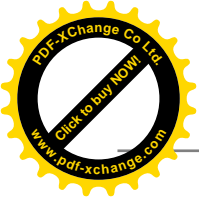
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 41 mapp. 386)	580,00	x	100 %	=	580,00
Totale:	580,00				580,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 580,00 x 7,00 = 4.060,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.060,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.060,00

BENI IN MADESIMO , FRAZIONE MADESIMO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

Terreno agricolo a MADESIMO (SO), Località Alpe Boscone, della superficie di 6.750 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.).

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Madesimo, Località Alpe Boscone, distinto al catasto terreni con il Foglio 74 mappale 6.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 6.750 e ricade, in base al P.G.T. "Vigente" del Comune di Madesimo, in zona "AG1 - Aree agricole di versante":

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 3, superficie 6750, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 5,23 €
Confini del mappale 6 del Foglio 74, da nord in senso orario: mapp. 5, limite del foglio di mappa, mapp. 7, mapp. 20 e mapp. 19.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Fg. 74 mapp. 6)	6.750,00	x	100 %	=	6.750,00
Totale:	6.750,00				6.750,00

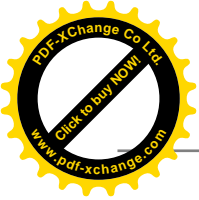
VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite



una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.750,00 x 0,50 = 3.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.375,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.375,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 17:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 10) Documentazione catastale - Lotto n. 17;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 28) Documentazione fotografica - Lotto n. 17;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziarie suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

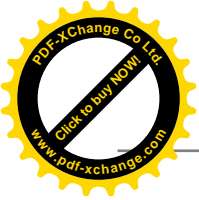
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato rustico	112,50	0,00	67.500,00	67.500,00
B	terreni agricoli	3.800,00	0,00	38.000,00	38.000,00
C	terreno	223,00	0,00	2.230,00	557,50
D	terreno agricolo	880,00	0,00	13.200,00	13.200,00



E	terreni	449,00	0,00	8.980,00	8.980,00
F	terreno agricolo	580,00	0,00	4.060,00	4.060,00
G	terreno agricolo	6.750,00	0,00	3.375,00	3.375,00
				137.345,00 €	135.672,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.672,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.670,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

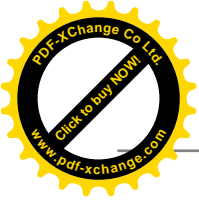
Terreni a MADESIMO (SO), della superficie di 1.110.860,00 mq per la quota indivisa di 507/50.000 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.), corrispondente a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.

Trattasi di quota indivisa di 507/50.000 della piena proprietà di terreni siti nel Comune di Madesimo (SO), corrispondente a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.110.860 (ha 111.08.60).

Identificazione catastale:

- **foglio 50 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 12590, reddito agrario 3,25 € reddito dominicale 3,90 €
Confini del mappale 14 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle e ancora strada.
- **foglio 50 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 220.
Confini del mappale 15 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle su tutti i lati.
- **foglio 50 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 180, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,11 €
Confini del mappale 18 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 24, strada e ancora mapp. 24.
- **foglio 50 particella 24** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 82880, reddito agrario 42,80 € reddito dominicale 51,36 €
Confini del mappale 24 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 20, mapp. 31, ancora mapp. 20, mapp. 21, mapp. 22, ancora mapp. 20, mapp. 17, strada, mapp. 18, ancora strada, valle, mapp. 28, ancora limite del foglio di mappa, mapp. 23 e ancora limite del foglio di mappa (con la precisazione che in dette coerenze sono ricompresi i mappali 42, 55, 56, 57 e 67 esclusi dalla presente perizia di stima).
- **foglio 50 particella 25** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 49140, reddito agrario 20,30 € reddito dominicale 25,38 €
Confini del mappale 25 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle, strada e mapp. 39.
- **foglio 50 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 96600, reddito agrario 24,94 € reddito dominicale 29,93 €
Confini del mappale 26 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 27, valle e ancora strada.
- **foglio 50 particella 27** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 133430, reddito agrario 34,46 € reddito dominicale 41,35 €
Confini del mappale 27 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 26, valle, limite del foglio di mappa e valle.
- **foglio 50 particella 28** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 24180, reddito agrario 12,49 € reddito dominicale 14,99 €
Confini del mappale 28 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 24, valle, mapp. 40, strada e ancora limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 37** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 640, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,40 €
Confini del mappale 37 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 11, valle, mapp. 38 e limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 38** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 9300, reddito agrario 4,80 € reddito dominicale 5,76 €
Confini del mappale 38 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 37, valle, mapp. 13, valle e mapp. 39.
- **foglio 50 particella 39** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3940, reddito agrario 2,03 € reddito dominicale 2,44 €
Confini del mappale 39 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 38, valle, mapp. 25 e strada.
- **foglio 50 particella 46** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3040, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 1,88 €
Confini del mappale 46 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 47 e limite del foglio di mappa.



- **foglio 75 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 300790, reddito agrario 77,67 € reddito dominicale 93,21 €
Confini del mappale 5 del Foglio 75, da nord in senso orario: valle, mapp. 6, valle e limite del foglio di mappa.
- **foglio 75 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 203960, reddito agrario 84,27 € reddito dominicale 105,34 €
Confini del mappale 6 del Foglio 75, da nord in senso orario: valle, mapp. 4, limite del foglio di mappa, mapp. 13, valle, mapp. 5 e valle.
- **foglio 50 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 16110, reddito agrario 6,66 € reddito dominicale 8,32 €
Confini del mappale 6 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 5, mapp. 34, strada e valle.
- **foglio 50 particella 7** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 20580, reddito agrario 5,31 € reddito dominicale 6,38 €
Confini del mappale 7 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 3, mapp. 10 e valle.
- **foglio 50 particella 8** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 35470, reddito agrario 14,65 € reddito dominicale 18,32 €
Confini del mappale 8 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 5, valle, strada, valle, mapp. 11 e ancora limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 9** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 12900, reddito agrario 3,33 € reddito dominicale 4,00 €
Confini del mappale 9 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 10 e valle.
- **foglio 50 particella 10** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 49560, reddito agrario 12,80 € reddito dominicale 15,36 €
Confini del mappale 10 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 4, limite del foglio di mappa, valle, mapp. 12, valle, mapp. 9, valle e mapp. 7.
- **foglio 50 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 18540, reddito agrario 7,66 € reddito dominicale 9,58 €
Confini del mappale 11 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 8, valle, strada, valle e mapp. 37.
- **foglio 50 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 10840, reddito agrario 2,80 € reddito dominicale 3,36 €
Confini del mappale 12 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 10 e valle.
- **foglio 50 particella 13** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 25970, reddito agrario 10,73 € reddito dominicale 13,41 €
Confini del mappale 13 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle, strada, valle e mapp. 38.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

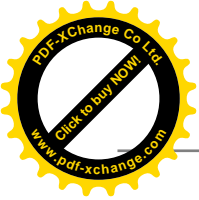
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.110.860,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.632,06
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.630,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in relazione agli immobili oggetto della presente perizia, non risultano registrati contratti di locazione a carico della società fallita in qualità di dante causa (comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del perito stimatore in data 16/11/2023 - vedasi allegato n. 12 della presente perizia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che l'ultima ispezione ipotecaria di aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sondrio - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata telematicamente in data 05/06/2025 con aggiornamento archivi



della banca dati al 04/06/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo paesaggistico - I terreni in Comune di Madesimo, di cui al Lotto n. 18 della presente perizia, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di fallimento, in data 20/01/2022 n. 42 del Tribunale di Milano, **trascritta il 11/05/2023 a Sondrio ai nn. 5911/4955**, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO, contro CA' MARIANNA S.R.L..

Trascrizione pregiudizievole gravante su vari immobili in Comune di Madesimo e in Comune di Campodolcino.

La trascrizione pregiudizievole grava sulla quota indivisa di 507/50.000 della piena proprietà di tutti i terreni di cui al Lotto n. 18 della presente perizia, siti in Comune di Madesimo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CA' MARIANNA S.R.L. (dal 14/05/2015)

in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 14/05/2015 dal Dott. Demetrio Rando, Notaio in Chiesa in Valmalenco, ai nn. 2179/995 di repertorio, registrata il 22/05/2015 a Sondrio al n. 4239 Serie 1T e trascritta il 22/05/2015 a Sondrio ai nn. 4169/5188.

Con l'atto sopra descritto la società CA' MARIANNA S.R.L. ha acquistato la quota indivisa pari a 172,02/100.000 di piena proprietà dei terreni in Località "Alpe Giboli"; a seguito dell'acquisto di tali quote indivise, e considerando le quote indivise precedentemente acquistate pari a 841,98/100.000, la società CA' MARIANNA S.R.L. è divenuta piena proprietaria per la quota indivisa pari a 1.014/100.000 equivalenti a 507/50.000, corrispondenti a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Successione legittima apertasi in data 11/09/1974 (Prima Denuncia di successione n. 66 Vol. 308 registrata a Chiavenna il 12/03/1975; Seconda Denuncia di successione n. 59 vol. 310 registrata a Chiavenna il 12/01/1976; Terza Denuncia di successione n. 84 Vol. 321 registrata a Chiavenna il 09/07/1980).

in forza di atto di divisione ereditaria autenticato il 28/10/2005 dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, al n. 16727 di repertorio, registrato il 22/11/2005 a Morbegno al n. 3457 e trascritto il 23/11/2005 a Sondrio ai nn. 11401/14863.

Con l'atto di divisione sopra descritto il "Lotto 3" è nobili assegnati ci sono anche, al punto c) del Lotto 3, quelli oggetto della presente perizia (Lotto n. 18) per la quota indivisa di piena proprietà pari a 10,14/1.000, corrispondenti a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.



IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L. e CA' MARIANNA S.R.L. (dal 03/12/2009 fino al 14/05/2015)
in forza di scrittura privata di compravendita autenticata il 03/12/2009 dal Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, ai nn. 196278/23079 di repertorio, registrata il 11/12/2009 a Sondrio al n. 1516 Serie 1T e trascritta il 11/12/2009 a Sondrio ai nn. 11314/14365.

Con l'atto sopra descritto (2° compravendita) la società CA' MARIANNA S.R.L. e la società IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L. hanno acquistato la complessiva quota indivisa pari a 1.014/100.000 di piena proprietà, corrispondenti a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli (quota pari a 841,98/100.000 acquistata da CA' MARIANNA S.R.L. e quota pari a 172,02/100.000 acquistata da IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L.).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al PGT - piano di governo del territorio "vigente" del Comune di Madesimo:

- i terreni mappali 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 25, 26, 27, 37, 38 e 39 di Foglio 50 e mappali 5 e 6 di Foglio 75, ricadono in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno mappale 24 di Foglio 50, ricade in parte in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente), in parte in zona "ST4 - Parco urbano" (Art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e in parte in zona "NR - Nucleo Rurale" (Art. 20 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno mappale 28 di Foglio 50, ricade in parte in zona "AG1 - Aree agricole di versante" (Art. 34 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente) e in parte in zona "ST4 - Parco urbano" (Art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente);

- il terreno mappale 46 di Foglio 50, ricade in zona "ST4 - Parco urbano" (Art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente).

Nell'allegato n. 17 della presente perizia è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Madesimo rilasciato in data 08.02.2024 prot. 945 (quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata approvata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 18).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MADESIMO , ALPE GIBOLI

TERRENI

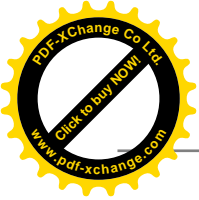
DI CUI AL PUNTO A

Terreni a MADESIMO (SO), della superficie di 1.110.860,00 mq per la quota indivisa di 507/50.000 della piena proprietà (CA' MARIANNA S.R.L.), corrispondente a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.

Trattasi di quota indivisa di 507/50.000 della piena proprietà di terreni siti nel Comune di Madesimo (SO), corrispondente a SEI SEDICINE di ERBATA nell'Alpe Giboli.

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva (non rilevata ma riportata nelle visure catastali) pari a mq. 1.110.860 (ha 111.08.60).

Identificazione catastale:



- **foglio 50 particella 14** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 12590, reddito agrario 3,25 € reddito dominicale 3,90 €
Confini del mappale 14 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle e ancora strada.
- **foglio 50 particella 15** (catasto terreni), qualita/classe incolto sterile, superficie 220.
Confini del mappale 15 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle su tutti i lati.
- **foglio 50 particella 18** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 180, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,11 €
Confini del mappale 18 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 24, strada e ancora mapp. 24.
- **foglio 50 particella 24** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 82880, reddito agrario 42,80 € reddito dominicale 51,36 €
Confini del mappale 24 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 20, mapp. 31, ancora mapp. 20, mapp. 21, mapp. 22, ancora mapp. 20, mapp. 17, strada, mapp. 18, ancora strada, valle, mapp. 28, ancora limite del foglio di mappa, mapp. 23 e ancora limite del foglio di mappa (con la precisazione che in dette coerenze sono ricompresi i mappali 42, 55, 56, 57 e 67 esclusi dalla presente perizia di stima).
- **foglio 50 particella 25** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 49140, reddito agrario 20,30 € reddito dominicale 25,38 €
Confini del mappale 25 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle, strada e mapp. 39.
- **foglio 50 particella 26** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 96600, reddito agrario 24,94 € reddito dominicale 29,93 €
Confini del mappale 26 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 27, valle e ancora strada.
- **foglio 50 particella 27** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 133430, reddito agrario 34,46 € reddito dominicale 41,35 €
Confini del mappale 27 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 26, valle, limite del foglio di mappa e valle.
- **foglio 50 particella 28** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 24180, reddito agrario 12,49 € reddito dominicale 14,99 €
Confini del mappale 28 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 24, valle, mapp. 40, strada e ancora limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 37** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 640, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,40 €
Confini del mappale 37 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 11, valle, mapp. 38 e limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 38** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 9300, reddito agrario 4,80 € reddito dominicale 5,76 €
Confini del mappale 38 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 37, valle, mapp. 13, valle e mapp. 39.
- **foglio 50 particella 39** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3940, reddito agrario 2,03 € reddito dominicale 2,44 €
Confini del mappale 39 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 38, valle, mapp. 25 e strada.
- **foglio 50 particella 46** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 3040, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 1,88 €
Confini del mappale 46 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 47 e limite del foglio di mappa.
- **foglio 75 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 300790, reddito agrario 77,67 € reddito dominicale 93,21 €
Confini del mappale 5 del Foglio 75, da nord in senso orario: valle, mapp. 6, valle e limite del foglio di mappa.
- **foglio 75 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 203960, reddito agrario 84,27 € reddito dominicale 105,34 €
Confini del mappale 6 del Foglio 75, da nord in senso orario: valle, mapp. 4, limite del foglio di mappa, mapp. 13, valle, mapp. 5 e valle.
- **foglio 50 particella 6** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 16110, reddito agrario 6,66 € reddito dominicale 8,32 €
Confini del mappale 6 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 5, mapp. 34, strada e valle.
- **foglio 50 particella 7** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 20580, reddito agrario 5,31 € reddito dominicale 6,38 €
Confini del mappale 7 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, mapp. 3, mapp. 10 e valle.
- **foglio 50 particella 8** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 35470, reddito agrario 14,65 € reddito dominicale 18,32 €
Confini del mappale 8 del Foglio 50, da nord in senso orario: limite del foglio di mappa, mapp. 5, valle, strada, valle, mapp. 11 e ancora limite del foglio di mappa.
- **foglio 50 particella 9** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 12900, reddito agrario 3,33 € reddito



dominicale 4,00 €

Confini del mappale 9 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 10 e valle.

- **foglio 50 particella 10** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 49560, reddito agrario 12,80 € reddito dominicale 15,36 €

Confini del mappale 10 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 4, limite del foglio di mappa, valle, mapp. 12, valle, mapp. 9, valle e mapp. 7.

- **foglio 50 particella 11** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 18540, reddito agrario 7,66 € reddito dominicale 9,58 €

Confini del mappale 11 del Foglio 50, da nord in senso orario: mapp. 8, valle, strada, valle e mapp. 37.

- **foglio 50 particella 12** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 4, superficie 10840, reddito agrario 2,80 € reddito dominicale 3,36 €

Confini del mappale 12 del Foglio 50, da nord in senso orario: strada, valle, mapp. 10 e valle.

- **foglio 50 particella 13** (catasto terreni), qualita/classe pascolo 3, superficie 25970, reddito agrario 10,73 € reddito dominicale 13,41 €

Confini del mappale 13 del Foglio 50, da nord in senso orario: valle, strada, valle e mapp. 38.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli nell'Alpe Giboli	1.110.860,00	x	100 %	=	1.110.860,00
Totale:	1.110.860,00				1.110.860,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Con tale metodo si individua, tramite una ricerca di mercato, il prezzo medio unitario praticato per immobili simili nella zona di ubicazione del bene da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto dal tecnico in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare. Il prezzo medio, parametrato e corretto, viene moltiplicato per la consistenza dell'immobile (mq.), andando così a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

La stima è riferita agli immobili nello stato conservativo e manutentivo alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dal sottoscritto perito in data 11/11/2024.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.110.860,00 x 0,50 = **555.430,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 555.430,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.632,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale criterio individua mediante la ricerca di mercato, i prezzi medi praticati per immobili simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima. I prezzi così determinati vengono parametrati e corretti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, in modo tale da poter stimare i valori unitari ritenuti più congrui. Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per le relative consistenze, andando così ad individuare i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto



di perizia.

Le fonti di informazione sono:

- Fonti indirette (comparabili): immobili collocati nel medesimo segmento di mercato di quelli oggetto di stima.

Si precisa che gli allegati alla presente perizia, di seguito elencati, fanno parte integrante della stessa con riferimento al Lotto n. 18:

- 1) Visure catastali per soggetto;
- 11) Documentazione catastale - Lotto n. 18;
- 12) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sondrio, Ufficio Territoriale di Morbegno, in data 13/12/2023 n. 67507 del Registro Ufficiale, in evasione a richiesta del 16/11/2023;
- 17) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Madesimo il 08/02/2024 prot. 945;
- 18) Note di Iscrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 19) Note di Trascrizione contro "CA MARIANNA S.R.L.";
- 29) Documentazione fotografica - Lotto n. 18;
- 30) Riepilogo dei Valori di Vendita Giudiziarria suddivisi per Lotti.

Si precisa che gli "oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente)", sotto indicati pari a €0,00 , verranno definiti e quantificati successivamente dalla Procedura Fallimentare ed indicati nell'Avviso di Vendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	1.110.860,00	0,00	555.430,00	5.632,06
				555.430,00 €	5.632,06 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.632,06**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 2,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.630,00**

data 05/06/2025

il tecnico incaricato
GEOM. ALESSANDRO NEGRINI

