



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

**Fallimento**  
**CA' MARIANNA S.R.L.**  
**- N. 37/2022 R.F. -**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI (LOTTO N. 19), DI  
PROPRIETA' DEL FALLIMENTO, SITI IN MADESIMO (SO)**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile**

**Curatori: Collegio dei Curatori  
(Dott. Fulvio Pizzelli, Dott. Vincenzo Cassaneti, Avv. Corrado Camisasca)**

**Perito stimatore: Geom. Alessandro Negrini**

Luglio 2025



## INDICE

|    |   |         |
|----|---|---------|
| 1  | PREMESSE  | pag. 03 |
| 2  | ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI   | pag. 04 |
| 3  | IDENTIFICAZIONE CATASTALE   | pag. 05 |
| 4  | PASSAGGI DI PROPRIETA'  | pag. 06 |
| 5  | DESTINAZIONE URBANISTICA  | pag. 09 |
| 6  | CONVENZIONE EDILIZIA (P.A. n. 10) E PRATICHE EDILIZIE SCADUTE                                       | pag. 10 |
| 7  | DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI   | pag. 19 |
| 8  | VINCOLI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE   | pag. 21 |
| 9  | STATO DI POSSESSO   | pag. 25 |
| 10 | ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA | pag. 26 |
| 11 | STIMA   | pag. 29 |
| 12 | CONCLUSIONI   | pag. 32 |



## 1 – PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alessandro Negrini nato a Sondrio il 18.09.1971 (C.F.: NGRLSN71P18I829F) con studio in Via Aldo Moro n. 24 a Sondrio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n° 1087 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, è stato incaricato in data 30.05.2023 dal Collegio dei Curatori del Fallimento "CA' MARIANNA S.R.L." n. 37/2022 R.F. del Tribunale Ordinario di Milano, composto dal Dott. Fulvio Pizzelli, dal Dott. Vincenzo Cassaneti e dall'Avv. Corrado Camisasca, per la valutazione dei beni immobili, di proprietà della società fallita, ubicati nel Comune di Madesimo (SO) e nel Comune di Campodolcino (SO), ad esclusione dei beni immobili oggetto delle procedure esecutive immobiliari riunite n. 146/2019 e n. 73/2021 di R.G.E. del Tribunale di Sondrio.

**La presente perizia riguarda la stima dei beni immobili di proprietà della società fallita CA' MARIANNA S.R.L. siti in Comune di Madesimo (SO) e distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732 (cantiere in stato di abbandono oggetto del "Lotto B2" di cui al Piano Attuativo denominato "P.A. n. 10").**

Si precisa che gli altri beni immobili all'attivo del Fallimento, siti nel Comune di Madesimo e nel Comune di Campodolcino, sono stati oggetto di perizia di stima redatta in data 05.06.2025 e depositata telematicamente, nel fascicolo della procedura fallimentare, in pari



data (beni immobili suddivisi nei Lotti da n. 1 a n. 18).

## 2 - ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

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

- 1) visure catastali per soggetto, relative a terreni e fabbricati siti in Provincia di Sondrio (Comune di Madesimo e Comune di Campodolcino), visure catastali storiche per immobili, oltre ad ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio;
- 2) richiesta dell'estratto di mappa del catasto terreni, per l'individuazione catastale degli immobili oggetto di stima;
- 3) ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio per la verifica dei passaggi di proprietà e per la verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri giuridici a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- 4) richiesta al Comune di Madesimo di visione e rilascio copie delle Convenzioni Edilizie, delle pratiche edilizie, compresi eventuali condoni edilizi, e successivo ritiro delle copie di interesse relative alla documentazione presente negli archivi comunali;
- 5) verifica della destinazione urbanistica attuale degli immobili,



previa richiesta al Comune di Madesimo del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito anche vari sopralluoghi presso gli immobili siti in Comune di Madesimo, oggetto della presente perizia di stima; l'ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 03.04.2025.

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

### 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO

#### LOTTO N. 19

Trattasi di **cantiere in stato di abbandono** oggetto del **"Lotto B2"** di cui al Piano Attuativo denominato **"P.A. n. 10"**, il tutto sito in **Comune di Madesimo**, Via Cascata, così identificato catastalmente (vedasi allegati nn. 1 e 2):

#### Comune di Madesimo - Catasto dei Terreni

- **Foglio 71 mappale 730**, prato, cl. 1, are 05.50, R.D. Euro 0,71 , R.A. Euro 0,71 – Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/06/2009



Pratica n. SO0079581 in atti dal 11/06/2009 (n. 79581.1/2009);

- **Foglio 71 mappale 732**, prato, cl. 1, are 17.16, R.D. Euro 2,22 , R.A.

Euro 2,22 – Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 11/06/2009

Pratica n. SO0079581 in atti dal 11/06/2009 (n. 79581.1/2009).

Coerenze dei mappali 730 e 732 di Foglio 71, confinanti e formanti un unico corpo, da nord in senso orario (vedasi estratto di mappa – allegato n. 1): mappale 627, mappale 562, mappale 368, mappale 76, mappale 558, mappale 731, mappale 733 e mappale 643.

I terreni di cui alla presente perizia di stima (Lotto n. 19), sopra elencati e descritti, **risultano così intestati negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto dei Terreni):**

- **CA' MARIANNA SRL**, Codice Fiscale: 02618150136, diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1** (dati derivanti da: Atto del 25/06/2009 Pubblico ufficiale SURACE FRANCESCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 194727 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6091.1/2009 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 30/06/2009).

#### 4 – PASSAGGI DI PROPRIETA'

#### BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO

#### LOTTO N. 19

Catasto dei Terreni, Foglio 71 mappali 730 (ex 78/parte) e 732 (ex mapp. 626/parte già 587/parte):



- con **Scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Nicola Tursi, Notaio in Chiavenna, il 29.03.1999 rep. n. 47595/7947, registrata a Chiavenna il 08.04.1999 al n. 351 mod. 2V e trascritta a Sondrio il 09.04.1999 ai nn. 3992/3239 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 3), [REDACTED]  
[REDACTED] hanno venduto alla società "SPLUGA DOMANI S.P.A." il terreno in Comune di Madesimo distinto nel catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappale 587 della superficie di are 29.03;
- con **Scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 04.06.2003 rep. n. 14406, registrata a Chiavenna il 30.06.2003 al n. 1494 Serie 1T e trascritta a Sondrio il 01.07.2003 ai nn. 8291/6702 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 4), i [REDACTED]  
[REDACTED] hanno venduto alla società "SPLUGA DOMANI S.P.A." il terreno in Comune di Madesimo distinto nel catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappale 78 della superficie di are 7.50;
- con **Verbale di Assemblea Straordinaria, autenticato dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 30.10.2004 rep. n. 15693, registrato a Chiavenna il 09.11.2004 al n. 10038 Volume 1 (non oggetto di trascrizione)**, la società "SPLUGA DOMANI S.P.A." ha cambiato denominazione in "SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A." e ha mutato sede da Campodolcino



(SO) a Madesimo (SO);

- con **Scrittura privata autenticata dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 30.06.2007 rep. n. 18082/4689, registrata a Morbegno il 23.07.2007 al n. 2688 Serie 1T e trascritta a Sondrio il 25.07.2007 ai nn. 9897/7649 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 5), la società "SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A." proprietaria degli appezzamenti di terreno in Comune di Madesimo censiti nel catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappali 78, 80, 558 e 626 (ex 587/parte), ebbe a costituire a favore della società "CA MARIANNA S.R.L." il diritto di superficie nel sottosuolo degli stessi mappali, consistente nella realizzazione di un corpo box multipiano;
- con **Atto di compravendita del 25.06.2009 rep. n. 194727/22305 Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, registrato a Sondrio il 26.06.2009 al n. 2226 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 30.06.2009 ai nn. 7691/6091 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 6), la società "SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A." ha venduto alla società "CA MARIANNA S.R.L." i terreni siti in Comune di Madesimo censiti nel catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappali 730 (ex parte del mapp. 78) e 732 (ex parte del mapp. 626, già parte del mapp. 587), gravati dal diritto di superficie nel sottosuolo già precedentemente costituito a favore della società acquirente;
- con **Scrittura privata di compravendita autenticata dal**





**Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 21.12.2012 rep. n. 1155/985, trascritta a Sondrio il 04.01.2013 ai nn. 134/105 di formalità** (vedasi nota di trascrizione e relativo titolo con allegati - Allegato n. 7), la società "CA' MARIANNA S.R.L." ha venduto alla società "SKYAREA VALCHIAVENNA S.P.A." il diritto di superficie (nel sottosuolo) dei terreni siti in Comune di Madesimo censiti nel catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappali 731 (ex parte del mapp. 78), 733 (ex parte del mapp. 626, già parte del mapp. 587), 80 e 558; i terreni sopra elencati, dei quali è stato compravenduto il diritto di superficie (nel sottosuolo), sono quelli non interessati dal corpo box multipiano realizzato dalla società CA' MARIANNA S.R.L..

## 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

### BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO

In base al **P.G.T. vigente** del **Comune di Madesimo**, gli immobili oggetto della presente perizia hanno la seguente destinazione urbanistica (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica del 08.02.2024 prot. 945, inserito nell'Allegato n. 8 della presente perizia; quanto riportato nel C.D.U. allegato è ancora attuale in quanto, successivamente al rilascio del C.D.U., è stata adottata una Variante al P.G.T. che però non ha comportato modifiche alla destinazione urbanistica dei mappali 730 e 732 di Foglio 71):



## LOTTO N. 19

- **Foglio 71 mappale 730** (superficie totale catastale = 550 mq.):
  - zona “T1 – Tessuto urbano dell’abitato di Madesimo” per il **91% della superficie totale** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del Vigente P.G.T.);
  - zona “ST3 – Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci” per il **9% della superficie totale** (Art. 31 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del Vigente P.G.T.);
- **Foglio 71 mappale 732** (superficie totale catastale = 1.716 mq.):
  - zona “T1 – Tessuto urbano dell’abitato di Madesimo” per il **94% della superficie totale** (Art. 22 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del Vigente P.G.T.);
  - “Strada” per il **6% della superficie totale**.

### 6 – CONVENZIONE EDILIZIA (P.A. n. 10) E PRATICHE EDILIZIE SCADUTE

### BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MADESIMO

## LOTTO N. 19

### CONVENZIONE EDILIZIA

I terreni in Comune di Madesimo, distinti al catasto terreni di detto comune con il Foglio 71 mappali 730 e 732, sono oggetto del “**Lotto B2**” di cui al **piano di lottizzazione per il quale la società “SKYAREA**





**VALCHIAVENNA S.P.A.” e la società “CA’ MARIANNA S.R.L.” hanno stipulato, con il Comune di Madesimo, una “CONVENZIONE RELATIVA ALL'INTERVENTO DEL COMPARTO DENOMINATO “SKI AREA” – PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA PL 10” con atto a rogito Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, in data 23.04.2009, rep. n. 194044/21971, registrato a Sondrio in data 07.05.2009 al n. 1628 Serie 1T e trascritto a Sondrio in data 08.05.2009 ai nn. 5496/4379 (vedasi copia della Convenzione e della relativa nota di trascrizione – Allegato n. 9).**

Nell'Allegato n. 10 sono riportati alcuni degli elaborati relativi al “progetto di piano attuativo”, elencati all'Art. 14 della Convenzione del 23.04.2009, che sono parte integrante e sostanziale della convenzione stessa.

L'iter che ha portato alla firma della Convenzione Edilizia sopra richiamata è stato il seguente:

- 1) in data 22.11.2008 è stata presentata, al protocollo comunale al n. 6381, la Domanda di adozione e approvazione del Piano Attuativo, con i relativi allegati;
- 2) con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 in data 22.01.2009, esecutiva, è stato adottato il Piano Attuativo;
- 3) con Avviso affisso all'Albo Pretorio in data 13.02.2009 si rendeva noto agli interessati dell'avvenuto deposito, presso la Segreteria



pag.12

Comunale per 15 giorni consecutivi, della delibera di adozione del Piano e dei relativi allegati, per consentire, nei 15 giorni successivi, la presentazione di eventuali osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge;

- 4) al protocollo comunale è pervenuta una osservazione in data 13.03.2009 prot. n. 1459;
- 5) con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 20.03.2009, esecutiva, è stata esaminata l'osservazione, sono state espresse le controdeduzioni all'osservazione ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo;
- 6) con la nota prot. 2069 in data 16.04.2009, il Comune di Madesimo ha comunicato alla "Lottizzante" l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della Convenzione.

La Convenzione sopra menzionata riguarda gli originari mappali 77 (parte), 78, 80 (parte), 81 (parte), 558 (parte) e 626 (parte) di Foglio 71, aventi superficie territoriale complessiva di circa mq. 5.565, che sono inseriti nella perimetrazione di Piano di Lottizzazione meglio identificato come PA-c nella tavola di azionamento del vigente P.G.T. (e già identificato come PL 10 nella tavola di azionamento del pre-vigente P.R.G.).

Gli immobili di cui alla Convenzione sopra citata, alla data di



approvazione della stessa, erano classificati come segue:

- zona omogenea B2 per una superficie di circa mq. 2.747;
- zona omogenea F4 per una superficie di circa mq. 2.818;

per le quali le vigenti N.T.A., alla data della Convenzione, disponevano espressamente:

- quanto alla zona B2: l'art. 33 consente la realizzazione di "costruzioni residenziali, attività commerciali, professionali, uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private", con la specificazione contenuta al successivo art. 35: "nell'area contraddistinta PA n° 10 è consentito un nuovo insediamento a destinazione residenziale per complessivi mc. 4.000 (quattromila) e nel sottosuolo di questo ambito e delle aree incluse nel perimetro del PA è possibile la realizzazione di autorimesse e/o magazzini";
- quanto alla zona F4: l'art. 47 consente la realizzazione delle "infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/98, impianti di risalita, piste di discesa, attrezzature al servizio delle attività quali ristoranti, bar, locali tecnologici, uffici".

Previa convenzione approvata dal "Comune" con deliberazione consiliare n. 25/2005, nel sottosuolo di porzione di area ricompresa





nella zona omogenea F4 del PL 10 la "Lottizzante" ha, prima della stipula della Convenzione in data 23.04.2009, realizzato un'autorimessa interrata, riservandosi, negli atti di vendita delle distinte unità immobiliari così ricavate, la proprietà esclusiva del lastrico di copertura dell'intero manufatto interrato, nonché i diritti di sopraelevazione e di utilizzazione edificatoria dei relativi indici, cosicché i singoli proprietari delle porzioni interrate non partecipano all'attuazione del presente PL10.

In relazione agli indici edilizi ed urbanistici vigenti alla data della Convenzione (23.04.2009), il comparto in questione (PL 10) può essere edificato secondo le seguenti quantità e modalità:

- volumetria massima: mc. 4.000;
- rapporto di copertura: 1/4;
- indice di saturazione del lotto: 50%;
- altezza massima: mt. 7,50;

e che, tenuto conto della preesistente realizzazione dell'autorimessa interrata (realizzata in attuazione alla convenzione approvata dal "Comune" con deliberazione consiliare n. 25/2005) e della sua incidenza sull'indice di saturazione, l'effettiva edificazione avrà la seguente consistenza:

- volumetria massima: mc. 3.997,40;
- superficie coperta: mq. 661,66;



- rapporto di copertura: 24% (minore del 25%);
- indice di saturazione del lotto: 49,8% (minore del 50%);
- altezza massima: mt. 7,40.

In base all'Art. 3 comma 1 della Convenzione 23.04.2009 (P.A. n. 10), l'efficacia della stessa Convenzione è fissata in 10 (dieci) anni, decorrenti dal 16.04.2009 (data della nota prot. 2069, sopra menzionata, inviata dal Comune di Madesimo alla "Lottizzante").

In **data 03.12.2024 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Madesimo ha inviato lettera prot. 8222** (redatta il 14.11.2024) **al Collegio dei Curatori del Fallimento CA' MARIANNA S.R.L.**, facendo seguito a richiesta inviata dallo stesso Collegio dei Curatori in data 29.10.2024 prot. n. 7344 (datata 28.10.2024), nella quale ha comunicato che: *"il termine di decadenza della convenzione, tenendo in considerazione le proroghe automatiche che si sono susseguite a partire dal D.L. 69/2013 fino, da ultimo, al D.L. 21/2022 così come modificato dalla L. 2 febbraio 2024, n. 11, è fissato, ad oggi, al 16 ottobre 2027 (vedasi copia della lettera del Comune inviata il 03.12.2024 prot. 8222 al Collegio dei Curatori e copia della richiesta del Collegio dei Curatori del 28.10.2024 – Allegato n. 11).*

Con il Decreto Legge 27 dicembre 2024 n. 202, convertito in Legge il 24 febbraio 2025 (Legge n. 15 del 21 febbraio 2025 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2025) sono stati estesi di



ulteriori 6 mesi i termini già previsti in 30 mesi dall'articolo 10-septies, comma 1, del Decreto Ucraina (D.L. 21 marzo 2022, n. 21), portando la proroga complessiva ad un totale di 36 mesi.

Pertanto, visto quanto sopra, **la Convenzione del 23.04.2009 (P.A. n. 10) ha attualmente efficacia fino al 16 aprile 2028** (sedici aprile duemilaventotto).

Si precisa che:

- con Delibera di Giunta Municipale n. 152 del 12.12.2011 sono stati individuati gli interventi di miglioramento della viabilità al servizio del comparto, in sostituzione di quelli previsti nella Convenzione 23.04.2009, Art. 1 comma 2, Art. 5, Art. 9 e Art. 10 (vedasi copia del Verbale di Deliberazione – Allegato n. 12);
- con Delibera di Giunta Municipale n. 32 del 10.04.2013 è stato approvato il progetto preliminare, per gli interventi di miglioramento della viabilità al servizio del comparto, a firma SKYAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e CA' MARIANNA S.R.L (vedasi copia del Verbale di Deliberazione – allegato n. 13).

Ad oggi, **gli interventi di miglioramento della viabilità al servizio del comparto non sono stati realizzati.**

### **PRATICHE EDILIZIE SCADUTE**

In attuazione del Piano di Lottizzazione (P.A. n. 10) il Comune di





Madesimo ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- 1) **Permesso di Costruire n. 28/09 (P.E. n. 21/2009)**, rilasciato alla SKYAREA VALCHIAVENNA S.P.A. e alla CA' MARIANNA S.R.L. in data 04.06.2009, prot. n. 3070, per la costruzione di un edificio residenziale di tipo condominiale con annesse autorimesse interrato in attuazione di Piano di Lottizzazione (Lotto B2 del P.A. n. 10); la Domanda per il rilascio del P.d.C. era stata presentata il 04.05.2009 prot. n. 2368; in data 04.06.2009 è stata pagata la quota di contributo relativo al costo di costruzione pari a € 59.752,53 e i diritti di segreteria pari a € 774,00; in data 03.06.2009 è stata rilasciata la Autorizzazione Ambientale n. 38; i lavori sono iniziati il 17.05.2010; in data 21.07.2011 il P.d.C. n. 28/09 è stato volturato a favore della sola società CA' MARIANNA S.R.L. (vedasi documentazione relativa al P.d.C. n. 28/09 – Allegato n. 14);
- 2) **Permesso di Costruire n. 18/12 (P.E. n. 21V/09)**, rilasciato alla CA' MARIANNA S.R.L. in data 14.06.2012, prot. n. 3167, per la costruzione di un edificio residenziale di tipo condominiale con annesse autorimesse interrato, **in Variante a precedente Permesso di Costruire n. 28/2009**; la Domanda per il rilascio del P.d.C. era stata presentata il 25.11.2011 prot. n. 6348; in data 14.06.2012 è stata rilasciata la Autorizzazione Ambientale n. 27, prot. 3164 (vedasi documentazione relativa al P.d.C. n. 18/12 –



Allegato n. 15);

In data **25.10.2011** la società CA' MARIANNA S.R.L. aveva presentato (prima della richiesta di P.d.C. in Variante) una **“Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)”** prot. n. **5713**, P.E. **SCIA n° 14/2011**, per **Variante al P.d.C. n. 28/2009** consistente in “nuova disposizione interna piani interrati -01 e -02, modifica posizione bocche di lupo per aereazione” (vedasi documentazione relativa alla S.C.I.A. P.E. n. 14/2011 – Allegato n. 16);

I lavori di cui al Permesso di Costruire n. 28/2009 e al successivo Permesso di Costruire in Variante n. 18/2012, **sono stati prorogati**, ai sensi del D.L. 21.06.2013 n. 69, **fino al giorno 03.06.2016** (a seguito di comunicazione in data 01.07.2013 prot. 3599).

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due piani interrati destinati ad autorimesse, oltre a tre piani fuori terra destinati ad appartamenti residenziali.

Ad oggi risultano essere state realizzate opere parziali, in conformità ai titoli autorizzativi sopra menzionati, meglio dettagliate nel paragrafo 7) della presente perizia.

**I titoli autorizzativi risultano attualmente scaduti e non più validi.**

**Il futuro acquirente dei mappali 730 e 732 di Foglio 71, per il completamento delle opere, dovrà presentare nuova domanda di Permesso di Costruire e dovrà pagare i relativi diritti di segreteria**



nonché **pagare il conguaglio relativo alla quota di contributo relativo al costo di costruzione, detraendo dal nuovo importo che verrà calcolato dal Comune di Madesimo, la quota di contributo già versata in data 04.06.2009 per il rilascio del P.d.C. n. 28/09 pari a € 59.752,53.**

## **7 – DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO**

#### **LOTTO N. 19**

Trattasi di **cantiere in stato di abbandono oggetto del “Lotto B2” di cui al Piano Attuativo denominato “P.A. n. 10”, il tutto sito in Comune di Madesimo (SO), Via Cascata, zona centrale del paese.**

L'area oggetto di stima è identificata al catasto dei terreni con i mappali 730 e 732 del Foglio 71, ed ha una superficie complessiva, riportata nelle visure catastali, e non rilevata dal sottoscritto perito, pari a mq. 2.266.

**La Convenzione Edilizia del 23.04.2009 (P.A. n. 10) ha attualmente efficacia fino al 16 aprile 2028 (sedici aprile duemilaventotto) e, relativamente al “Lotto B2” oggetto della presente perizia di stima, è consentita la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale, per una volumetria massima di mc. 3.997,40 , oltre alla realizzazione di autorimesse e/o magazzini nel sottosuolo.**



**I titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Madesimo (P.d.C. n. 28/09, P.d.C. in Variante n. 18/2012 e S.C.I.A. n. 14/2011) risultano attualmente scaduti e non più validi.**

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due piani interrati destinati ad autorimesse, oltre a tre piani fuori terra destinati ad appartamenti residenziali.

Ad oggi risultano essere state realizzate le seguenti opere, in conformità ai titoli autorizzativi menzionati nel paragrafo 6) della presente perizia ma attualmente scaduti e non più validi:

- scavo di sbancamento per formazione dei due piani interrati;
- realizzazione di fondazioni in C.A.;
- struttura verticale in C.A. al piano secondo interrato;
- soletta di copertura del piano secondo interrato, realizzata in lastre di predalles;
- struttura verticale in C.A. al piano primo interrato;
- soletta di copertura del piano primo interrato, realizzata in lastre di predalles;
- struttura verticale in C.A. al piano terra;
- soletta di copertura del piano terra, realizzata in lastre di predalles;
- iniziata la struttura verticale in C.A. al piano primo (da completare);
- struttura per formazione delle bocche di lupo ai piani interrati (da



completare);

- realizzazione delle scale pedonali in C.A. di collegamento dal piano secondo interrato fino al piano primo;
- iniziata la realizzazione delle scale pedonali in C.A. di collegamento dal piano primo al piano secondo (da completare).

Il cantiere è in stato di abbandono da molti anni.

Nell'Allegato n. 22 è riportata ampia documentazione fotografica del cantiere.

## **8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO**

#### **LOTTO N. 19**

##### **SERVITU' PASSIVA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO**

Nella **Scrittura privata autenticata dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 30.06.2007 rep. n. 18082/4689, registrata a Morbegno il 23.07.2007 al n. 2688 Serie 1T e trascritta a Sondrio il 25.07.2007 ai nn. 9897/7649 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 5), la società acquirente "CA MARIANNA S.R.L." ha dichiarato di essere edotta che **i mappali oggetto di tale atto (Comune di Madesimo,**





Foglio 71 mappali 78, 80, 558 e 626) sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio, come previsto dall'Art. 3 della Convenzione Edilizia sottoscritta tra la società "SKIAREA VALCHIAVENNA S.P.A." ed il COMUNE DI MADESIMO con atto a rogito Notaio Antonio Ratti di Chiavenna in data 25.06.2005 n. 16401/3677 di rep., registrato a Morbegno in data 19.07.2005 al n. 2198 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 21.07.2005 ai nn. 9676/7445 di formalità (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 17).

**SERVITU' ATTIVA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO E PER SOTTOSERVIZI**

Nell'atto di compravendita con costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 11.05.2006 n. 181024/15978 di rep. a rogito Dr. Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 16.05.2006 al n. 1333 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 16.05.2006 ai nn. 6832/5358 e 6833/5359 (vedasi note di trascrizione - Allegato n. 18) è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi; le servitù costituite 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 mapp. 449) e del Fg. 71 mapp. 651 e in particolare la società CA' MARIANNA S.R.L. (acquirente del mapp. 449 di Fg. 71) ha concesso alla società venditrice SKYAREA VALCHIAVENNA S.P.A., 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".

Nella **Scrittura privata autenticata dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 30.06.2007 rep. n. 18082/4689, registrata a Morbegno il 23.07.2007 al n. 2688 Serie 1T e trascritta a Sondrio il 25.07.2007 ai nn. 9897/7649 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 5), la società venditrice "SKYAREA VALCHIAVENNA S.P.A." e la società acquirente "CA MARIANNA S.R.L." hanno dato atto **che il contenuto dell'atto in data 11.05.2006 n. 181024/15978 di rep. a rogito Dr. Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 16.05.2006 al n. 1333 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 16.05.2006 ai nn. 6832/5358 e 6833/5359, relativamente alla servitù in esso concessa, rimane attualmente in vigore limitatamente alla disciplina ed alle clausole compatibili con l'acquisto testè effettuato.**

Nell'**atto di compravendita del 25.06.2009 rep. n. 194727/22305 Dott. Francesco Surace, Notaio in Sondrio, registrato a Sondrio il 26.06.2009 al n. 2226 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 30.06.2009 ai nn. 7691/6091 di formalità** (vedasi nota di trascrizione - Allegato n. 6), la società acquirente "CA MARIANNA S.R.L." ha dichiarato di **ben conoscere ed accettare la servitù di passo pedonale e carraio e per sottoservizi a favore, tra l'altro, dei terreni compravenduti (Fg. 71 mapp. 730 e 732), così come costituita con atto in data 11.05.2006**



n. 181024/15978 di rep. a rogito Dr. Emanuela Surace, Notaio in Sondrio, ivi registrato il 16.05.2006 al n. 1333 Serie 1T e trascritto a Sondrio il 16.05.2006 ai nn. 6832/5358 e 6833/5359, con tutti i patti e condizioni dalla stessa derivanti.

### **OBBLIGO DI REALIZZARE**

Nella Scrittura privata di compravendita autenticata dal Dott. Antonio Ratti, Notaio in Chiavenna, il 21.12.2012 rep. n. 1155/985, trascritta a Sondrio il 04.01.2013 ai nn. 134/105 di formalità (vedasi nota di trascrizione e relativo titolo con allegati - Allegato n. 7), la società alienante "CA' MARIANNA S.R.L." si è obbligata a realizzare in parte del sottosuolo del mapp. 733 compravenduto, una corsia di collegamento carrabile fino al confine corrente con i mappali 449 e 651, a servizio delle unità immobiliari che verranno realizzate nel sottosuolo del mappale 732, di proprietà della stessa società venditrice, e/o dei successivi aventi causa, ai quali spetterà la relativa utilizzazione per accesso e transito; parimenti tale diritto spetterà anche alla società acquirente (SKYAREA VALCHIAVENNA S.R.L.) relativamente alle porzioni di fabbricato che verranno realizzate nei mappali in oggetto (mapp. 731, 733, 80 e 558 di Fg. 71), nonché nei mappali 81 e 77 di Foglio 71. Il tutto nella posizione evidenziata con linea tratteggiata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale.





### **VINCOLO PAESAGGISTICO**

L'area oggetto di stima, sita in Comune di Madesimo e identificata al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ss.mm.ii.

## **9 - STATO DI POSSESSO**

### **BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MADESIMO**

#### **LOTTO N. 19**

I beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Comune di Madesimo (Lotto n. 19), **risultano essere liberi e nel pieno possesso della procedura fallimentare.**

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. 19 della presente perizia).



**10 - ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI, CHE SARANNO CANCELLATE  
A CURA DELLA PROCEDURA**

**BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI MADESIMO**

**LOTTO N. 19**

Alla data del 04.07.2025 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito in data 04.07.2025 con aggiornamento archivi in pari data), presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sondrio, a carico dei beni immobili oggetto della presente perizia siti in Comune di Madesimo (Lotto n. 19), sono presenti n. 3 iscrizioni ipotecarie e n. 2 trascrizioni pregiudizievoli, come di seguito elencate:

- **Nota di Iscrizione del 01.10.2009 n. 11088 Reg. Gen. e n. 1609 Reg. Part.** (vedasi allegato n. 20) contro "CA' MARIANNA SRL" con sede in Milano (MI) e a favore di "CREDITO VALTELLINESE S.C." con sede in Sondrio (SO), relativa a ipoteca volontaria derivante da "concessione a garanzia di apertura di credito", per un importo totale di € 14.400.000,00 (capitale € 8.000.000,00 – spese € 2.560.000,00 – interessi € 3.840.000,00), **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19), siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732; successivamente è stata presentata, al Servizio di Pubblicità**



Immobiliare di Sondrio, Nota di Iscrizione del 23.12.2013 n. 13563 Reg. Gen. e n. 1442 Reg. Part. per l'estensione dell'ipoteca su altri beni immobili non oggetto della presente perizia.

- **Nota di Iscrizione del 18.07.2018 n. 7852 Reg. Gen. e n. 885 Reg. Part.** (vedasi allegato n. 20) contro "CA' MARIANNA" con sede in Milano (MI), [REDACTED] e a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO), relativa a ipoteca giudiziale derivante da "ordinanza ingiunzione esecutiva", per un importo totale di € 2.500.000,00, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19), siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732, oltre che su altri beni immobili non oggetto della presente perizia; tale ipoteca è in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2.**
- **Nota di Iscrizione del 03.06.2019 n. 6108 Reg. Gen. e n. 660 Reg. Part.** (vedasi allegato n. 20) contro "CA' MARIANNA" con sede in Milano (MI), [REDACTED] e a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO), relativa a ipoteca giudiziale derivante da "ordinanza ingiunzione esecutiva", per un importo totale di € 800.782,28, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19), siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732, oltre che su**



altri beni immobili non oggetto della presente perizia; tale ipoteca è in estensione rispetto a quella iscritta presso l'ufficio di Milano 2 e ad integrazione dell'ipoteca iscritta a Sondrio il 18.07.2018 ai nn. 7852/885.

- **Nota di Trascrizione del 14.10.2021 n. 13279 Reg. Gen. e n. 10781**  
**Reg. Part.** (vedasi allegato n. 21) contro "CA' MARIANNA SRL" con sede in Milano (MI) e a favore di "ARAGORN NPL 2018 SRL" con sede in Roma (RM), relativa a "verbale di pignoramento immobili" fino alla concorrenza di € 5.910.954,93 oltre interessi al tasso contrattualmente pattuito, dalla data del 27.04.2016 al soddisfo, calcolati sull'importo capitale e comunque entro i limiti del tasso soglia previsto dalla Legge antiusura n. 108/1996, oltre alle spese del procedimento liquidate in € 6.000,00 per compensi, € 870,00 per esborsi, oltre spese generali 15%, accessori di legge e successive occorrenze, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19), siti in Comune di Madesimo e distinti al catasto terreni con il Foglio 71 mappali 730 e 732, oltre che su altri beni immobili non oggetto della presente perizia.**
- **Nota di Trascrizione del 11.05.2023 n. 5911 Reg. Gen. e n. 4955**  
**Reg. Part.** (vedasi allegato n. 21) contro "CA' MARIANNA S.R.L." con sede in Milano (MI) e a favore di "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CA' MARIANNA S.R.L. CON SEDE IN MILANO", relativa a Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di



Milano in data 20.01.2022 n. 42, **gravante sulla piena proprietà di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19)**, siti in **Comune di Madesimo** e distinti al **catasto terreni** con il **Foglio 71 mappali 730 e 732**, oltre che **su altri beni immobili non oggetto della presente perizia**.

## 11 - STIMA

Da uno studio del mercato immobiliare per terreni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima, valutando compravendite avvenute nelle medesime zone per terreni con simili caratteristiche morfologiche ed urbanistiche, è stato stimato il più probabile valore unitario (€/mq.) che moltiplicato per le relative unità di misura (mq. di superficie del terreno) hanno dato le risultanze di cui alla stima sotto riportata.

Per la stima complessiva dei beni immobili oggetto della presente perizia (Lotto n. 19), il sottoscritto perito ha tenuto conto:

- 1) del valore dell'area, che considera tutte le caratteristiche della stessa, tutte le prescrizioni della Convenzione Edilizia (P.A. n. 10), compreso il termine di efficacia della stessa Convenzione che è attualmente fissato per il 16.04.2028, e tutti i vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il cui valore unitario è stato stimato dal sottoscritto perito in €/mq. 800,00;



- 2) del Contributo relativo al costo di costruzione, pagato in data 04.06.2009 per il rilascio del P.d.C. n. 28/09, pari a € 59.752,53;
- 3) del costo, attualizzato, relativo allo scavo di sbancamento già eseguito, stimato a corpo dal sottoscritto perito in € 70.000,00;
- 4) del costo, attualizzato, relativo alla struttura in C.A. già realizzata, stimato a corpo dal sottoscritto perito in € 900.000,00.

Ai componenti positivi della stima, sopra riportati ai punti 1), 2), 3) e 4), il sottoscritto ha successivamente dedotto le seguenti componenti negative della stima:

- a) vetustà delle opere in C.A. già eseguite, stimata dal sottoscritto perito nel 20% del costo attualizzato delle opere stesse;
- b) costi presunti per i ripristini degli ammaloramenti delle strutture in C.A. ai piani interrati, stimati a corpo dal sottoscritto perito in € 100.000,00;
- c) costi presunti per i ripristini degli ammaloramenti e per l'adeguamento sismico alle N.T.C. del 2018 delle strutture in C.A. fuori terra, stimati a corpo dal sottoscritto perito in € 130.000,00.

Il sottoscritto perito **consiglia la vendita dei beni immobili oggetto della presente perizia in un unico Lotto (Lotto n. 19)**, come di seguito stimato.

**STIMA DEL LOTTO n. 19****STIMA DEI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI MADESIMO (SO)****Foglio 71 mappali 730 e 732 – catasto dei terreni**Valore dell'area (mapp. 730 e 732 di Foglio 71)

mq. 2.266,00 x €/mq. 800,00 = € 1.812.800,00

Contributo relativo al costo di costruzione, pagato  
in data 04.06.2009 per il rilascio del P.d.C. n. 28/09

A corpo = € 59.752,53

Costo stimato relativo a scavo di sbancamento  
già eseguito

A corpo = € 70.000,00

Costo stimato della struttura in c.a. già realizzata

A corpo = € 900.000,00

A dedurre vetustà della struttura in C.A. già realizzata

€ 900.000,00 x 20% = - € 180.000,00

A dedurre costi presunti per ripristini degli  
ammaloramenti delle strutture in c.a.  
ai piani interrati

A corpo = - € 100.000,00

A dedurre costi presunti per ripristini degli  
ammaloramenti e per adeguamento sismico  
alle N.T.C. del 2018 delle strutture in c.a. fuori terra

A corpo = - € 130.000,00

Sommano € 2.432.552,53

**Valore complessivo stimato dei beni immobili  
di cui al Lotto n. 19 (arrotondato)** = € **2.430.000,00**



## 12 - CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito al presente elaborato che è composto da n. 32 pagine e da n. 22 allegati, richiamati nello stesso elaborato, che fanno parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Sondrio, lì 08.07.2025

Il Perito stimatore  
Geom. Alessandro Negrini