

# TRIBUNALE DI SONDRIO

**Concordato preventivo n. 03 / 2015 nuovo conc. prev.**

**STIMA BENI IMMOBILI PROPRIETA'**

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

**Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Paganini**

**Commissario Giudiziale: Rag. Alessandro Cottica**



**TECNICO INCARICATO:**

**SCARAFONI GIANNI**

---

**G E O M E T R A**

C.F. SCR GN 69B18 A787R  
con studio in BERBENNO DI VALT. (SO9 VIA CONCILIAZIONE 434  
tel. 348.9298693  
email: gianni.scarafoni@gmail.com  
PEC: gianni.scarafoni@geopec.it

## SOMMARIO

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1- PREMESSA.....                                               | 3  |
| 2- ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....                           | 3  |
| 2.1- IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....                           | 4  |
| 2.2- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....              | 11 |
| 2.3- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – C.D.U. .... | 15 |
| 2.4- VERIFICA VINCOLI E ONERI .....                            | 18 |
| 2.5- DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI E CRITERI DI STIMA .....   | 18 |
| 3- CONCLUSIONI .....                                           | 33 |

## Allegati:

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- C) PRATICHE EDILIZIE
- D) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE- ENERGETICA



---

## 1- PREMESSA

---

Il sottoscritto Geom. Scarafoni Gianni nato a Berbenno di Valtellina il 18.02.1969 (c.f. SCR GNN 69B18 A787R) con studio in Via Conciliazione n. 434 , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sondrio al n.° 1155 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sondrio, è stato nominato in data 01.06.2016 dal sig. \*\*\*\*\* , perito stimatore dei beni immobili di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* , nata a Sondrio il \*\*.\*\*.\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*, ricompresi nella proposta di concordato preventivo della società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*, ammessa alla procedura di Concordato Preventivo n. 03/2015 nuovo conc. prev. con Decreto del Tribunale di Sondrio del 22/01/2016 depositato in cancelleria in data 27/11/2015, quale Socio Accomandante della sopracitata società.

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudentiale valore di mercato degli immobili, prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a richiesta di concordato preventivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

---

## 2- ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

---

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

- verifica catastale per nominativo su tutto il territorio nazionale, visura catastale per nominativo relativa a terreni e fabbricati in Provincia di Sondrio;
- reperimento estratti di mappa del catasto terreni, delle planimetrie del catasto fabbricati e degli elaborati planimetrici per l'individuazione catastale degli immobili oggetto di stima;
- verifica dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili oggetto della presente perizia;
- verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Sondrio per la presa visione e rilascio copie delle pratiche edilizie, agibilità relativamente agli immobili oggetto di stima;
- Verifica della Destinazione Urbanistica degli immobili siti in Comune di Sondrio

Il sottoscritto perito stimatore ha eseguito nel mese di luglio i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima siti in Comune di Sondrio.

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

Considerato che la presente stima dei beni personali del socio accamandante, è in affiancamento a quella del socio accomandatario, gli immobili oggetto della presente stima vengono di seguito identificati con le lettere progressiva:

- Lotto F – Immobili in Sondrio in Via E. Vanoni n. 24 presso "\*\*\*\*\*";
- Lotto G – Immobili in Sondrio in Località Ponchiera, Mossini e Sondrio periferia;

Il sottoscritto Geom. Gianni Scarafoni dispone la redazione della relazione di stima degli immobili oggetto di Concordato Preventivo come segue:

- 2.1) identificazione dei beni immobili, comprensive dei confini e dei dati catastali attuali;
- 2.2) sommaria descrizione dei beni immobili mediante sopralluogo in loco, rilievi fotografici;
- 2.3) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità e o del certificato di agibilità, verifica della destinazione urbanistica dei lotti non edificati;
- 2.4) verifica dell'esistenza o meno di formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;
- 2.5) determinazione del valore attuale degli immobili, indicando i criteri di stima utilizzati;

## 2.1- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### **Lotto F – IMMOBILI IN SONDRIO in Via E. Vanoni n. 22 presso \*\*\*\*\* \***

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 51 - particella 98 sub. 16**

categoria A/2 classe 3      rendita catastale € 555,19      consistenza 5,0 vani  
indirizzo catastale: Via E. Vanoni, piano T-4

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 51 - particella 98 sub. 60**

categoria C/6 classe 7      rendita catastale € 36,41      consistenza 15,00 mq  
indirizzo catastale: Via E. Vanoni, piano S1

#### Coerenze dell'intero mappale 98

|         |   |                             |
|---------|---|-----------------------------|
| A nord  | : | fg. 51 mapp. 98-162-100-178 |
| A est   | : | strada comunale             |
| A sud   | : | fg 51 mapp. 101-335         |
| A ovest | : | fg 51 mapp. 335-94          |

Il sopracitato immobile, risulta intestato a: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*.\*\*.\*\*\*\* (c.f. \*\*\* \*\*\*)  
per la quota di **proprietà di 1/2**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

**Lotto G – IMMOBILI IN SONDRIO in Via Località PONCHIERA  
Frazione MOSSINI e Sondrio periferia**

- **Catasto Terreni: foglio 11 - particella 309**

qualità: Bosco misto                      classe 3                      superficie: 2190 mq  
reddito agrario € 0.44

Coerenze

A nord                      :                      fg. 11 mapp. 307 - 489  
A est                        :                      fg. 24mapp. 310  
A sud                        :                      fg. 24mapp. 313  
A ovest                     :                      strada comunale

- **Catasto Terreni: foglio 12 - particella 27**

qualità: Bosco misto                      classe 2                      superficie: 1790 mq  
reddito agrario € 0.46

Coerenze

A nord                      :                      fg. 12 mapp. 25  
A est                        :                      fg. 13 mapp. 126  
A sud                        :                      fg. 12 mapp. 28  
A ovest                     :                      fg. 12 mapp. 343

- **Catasto Terreni: foglio 12 - particella 40**

qualità: Bosco ceduo                      classe 2                      superficie: 1240 mq  
reddito agrario € 0.32

Coerenze

A nord                      :                      fg. 12 mapp. 37  
A est                        :                      strada comunale  
A sud                        :                      fg. 12 mapp. 41 - 42  
A ovest                     :                      fg. 12 mapp. 39

**Catasto Terreni: foglio 14 - particella 1**

qualità: Cast. fruttifero                      classe 2                      superficie: 430 mq  
reddito agrario € 0.11

**Coerenze**

A nord                      :                      strada comunale fg. 12 mapp. 473 - 477  
A est                      :                      fg. 14 mapp. 2 - 570 - 6  
A sud                      :                      fg. 14 mapp. 4 - 3  
A ovest                      :                      strada comunale

**Catasto Terreni: foglio 14 - particella 528**

qualità: Bosco misto                      classe 2                      superficie: 27 mq  
reddito agrario € 0.01

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 12 mapp. 526  
A est                      :                      strada comunale  
A sud                      :                      fg. 12 mapp. 530  
A ovest                      :                      fg. 12 mapp. 529

**Catasto Terreni: foglio 14 - particella 529**

qualità: Bosco misto                      classe 2                      superficie: 243 mq  
reddito agrario € 0.01

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 12 mapp. 527  
A est                      :                      fg. 12 mapp. 528  
A sud                      :                      fg. 12 mapp. 531  
A ovest                      :                      strada comunale

**Catasto Terreni: foglio 20 - particella 490**

qualità: Vigneto                      classe 2                      superficie: 190 mq

reddito agrario € 1.28

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 20 mapp. 368 - 369

A est                      :                      fg. 20 mapp. 491

A sud                      :                      strada

A ovest                      :                      fg. 20 mapp. 824

**Catasto Terreni: foglio 20 - particella 685**

qualità: Prato                      classe 3                      superficie: 264 mq

reddito agrario € 0.95

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 20 mapp 684 --689

A est                      :                      strada

A sud                      :                      fg. 20 mapp 693 - 692 - 688 - 686

A ovest                      :                      fg. 20 mapp. 699 - 683

**Catasto Terreni: foglio 20 - particella 806**

qualità: Vigneto                      classe 3                      superficie: 15 mq

reddito agrario € 0.09

**Coerenze**

A nord                      :                      strada

A est                      :                      fg. 20 mapp 750

A sud                      :                      fg. 20 mapp 804

A ovest                      :                      strada

**Catasto Terreni: foglio 20 - particella 856**

qualità: Vigneto                      classe 2                      superficie: 145 mq

reddito agrario € 0.97

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 20 mapp 384

A est                      :                      fg. 20 mapp 384 - 812

A sud                      :                      strada

A ovest                      :                      fg. 20 mapp 382

**Catasto Terreni: foglio 55 - particella 9**

qualità: Prato irriguo                      classe 2                      superficie: 480 mq

reddito agrario € 3.22

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 55 mapp 8

A est                      :                      fg. 55 mapp 186

A sud                      :                      fg. 55 mapp 11

A ovest                      :                      fg. 53 mapp 464 - 83 - 427

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : \*\*\*\*\* nata a Sondrio il \*\*.\*\*.\*\*\*\* (c.f. \*\*\* \*\*\*)

per la quota di **proprietà di 1/2**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

**Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 22 - particella 62**

categoria C/2 classe 1      rendita catastale € 9,30      consistenza 18,00 mq

indirizzo catastale : Frazione Ponchiera , piano T -1

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 22 mapp. 61

A est                      :                      fg. 22 mapp. 81

A sud                      :                      fg 22 mapp. 64

A ovest                      :                      strada comunale

Il sopraccitato immobile, risulta intestato a : \*\*\*\*\* nata a Sondrio il \*\*.\*\*.\*\*\*\* (c.f. \*\*\* \*\*\*)

per la quota di **proprietà di 2/32**

(Vedasi allegati "B " Documentazione catastale)

**Catasto Terreni: foglio 7 - particella 128**

qualità: Bosco misto                      classe 5                      superficie: 12.920,00 mq

reddito agrario € 1.33

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 7 mapp 123 - 125 - 126 - 127 - 106

A est                      :                      confine comunale fg. 10 mapp 39

A sud                      :                      fg. 7 mapp 272

A ovest                      :                      fg. 7 mapp 129

**Catasto Terreni: foglio 22 - particella 1**

qualità: Incolto prod                      classe 2                      superficie: 270,00 mq

reddito agrario € 0,03

**Catasto Terreni: foglio 22 - particella 2**

qualità: Vigneto                      classe 3                      superficie: 570,00 mq

reddito agrario € 3,553

**Coerenze in un sol lotto mappali 1 e 2**

A nord                      :                      fg. 15 mapp 500 - 501

A est                      :                      fg. 22 mapp 1372

A sud                      :                      fg. 22 mapp 4 - 5 - 7 - 8 - 1376

A ovest                      :                      fg. 14 mapp 395

**Catasto Terreni: foglio 22 - particella 97**

qualità: Vigneto                      classe 4                      superficie: 620,00 mq

reddito agrario € 3.52

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 15 mapp. 488 - 751

A est                      :                      fg. 22 mapp 102

A sud                      :                      fg. 22 mapp 98 - 99 - 100 - 101

A ovest                      :                      fg. 22 mapp 96

**Catasto Terreni: foglio 23 - particella 24**

qualità: Seminativo                      classe 3                      superficie: 130,00 mq

reddito agrario € 0,27

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 23 mapp. 324

A est                      :                      fg. 23 mapp 25

A sud                      :                      strada comunale

A ovest                      :                      fg. 23 mapp 23

**Catasto Terreni: foglio 23 - particella 31**

qualità: Seminativo                      classe 3                      superficie: 680,00 mq

reddito agrario € 1.40

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 23 mapp. 32

A est                      :                      fg. 23 mapp 32

A sud                      :                      fg. 23 mapp 116 - 114

A ovest                      :                      fg. 23 mapp 114 - 27 - 28 - 30

**Catasto Terreni: foglio 50 - particella 315**

qualità: Prato                      classe 4                      superficie: 15,00 mq

reddito agrario € 0,03

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 50 mapp. 314

A est                      :                      fg. 50 mapp 318

A sud                      :                      fg. 50 mapp 127

A ovest                      :                      fg. 50 mapp 370

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : \*\*\*\*\* nata a Sondrio il \*\*.\*\*.\*\*\*\* (c.f. \*\*\* \*\*\*)

per la quota di **proprietà di 2/32**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

**Catasto Terreni: foglio 50 - particella 343**

qualità: Prato Irriguo                      classe 4                      superficie: 895,00 mq

reddito agrario € 2,31

**Coerenze**

A nord                      :                      fg. 50 mapp. 342

A est                        :                      fg. 50 mapp 345

A sud                       :                      Fiume Adda

A ovest                    :                      fg. 50 mapp 341

I sopraccitati immobili, risultano intestati a : \*\*\*\*\* nata a Sondrio il \*\*.\*\*.\*\*\*\* (c.f. \*\*\* \*\*\*)

per la quota di **proprietà di 2/32**

(Vedasi allegati "B" "Documentazione catastale")

---

**2.2- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

---

**Lotto F – IMMOBILI IN SONDRIO in Via E. Vanoni n. 22  
presso \*\*\*\*\* \***

- **Nuovo Catasto dei Fabbricati: foglio 51 - particella 98 sub. 16**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale con annessa soffitta e box, inserite nel complesso residenziale denominato "\*\*\*\*\*" censito al catasto fabbricati al foglio 51 mappale 98 in Comune di Sondrio in Via E. Vanoni n. 24, zona semicentrale del centro abitato.

L'area è ben servita sia dal punto di vista collegamento con servizi pubblici, aree a parcheggio, attività commerciali e si trova a pochi passi dalla stazione ferroviaria e dalla stazione degli autobus.

L'edificio è stato edificato con Permesso di Costruire n. 9064/1975 rilasciato dal Comune di Sondrio in data 05.03.1975 alla "Cooperativa Scais" e successiva variante.

L'edificio a destinazione residenziale si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano interrato destinato a box, l'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via E. Vanoni.

Il fabbricato è dotato di ascensore e presenta le seguenti finiture e caratteristiche:

- mureture perimetrali portanti in blocchi svizzeri con finitura esterna tinteggiata di colore chiaro;
- struttura di copertura in c.l.s. in parte piana e in parte a falde;
- parapetti dei terrazzi in parte con ringhiere in ferro ed in parte in muratura;
- centrale termica centralizzata con generatore alimentato a metano installata al piano interrato e dotata di Certificato di Prevenzione Incendi unitamente all'autorimessa interrata.

Le finiture esterne ed interne (nelle parti comuni) sono discrete.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono l'appartamento al piano terra con annessa soffitta ed area di pertinenza (sub. 16) ed il box al piano interrato (sub. 60).

L'appartamento è in classe energetica "G" Eph= 245.72 Kwh/mqa (Vedasi Attestato di Certificazione Energetica n. 14061-000384/2012 registrato il 23.05.2012 allegato alla presente).

L'unità abitativa sub. 16 si trova al piano terra del "\*\*\*\*\*" con esposizione sud, ovest ed est, e si compone di ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 93,00 con annessa area di pertinenza di mq 145,00 posta a sud e soffitta al piano quarto della superficie lorda di mq 6,20.

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne:

- pavimentazioni della zona notte in legno;
- pavimentazioni della zona giorno e bagno in piastrelle di ceramica;
- portoncino di ingresso in legno;
- serramenti interni in legno a battente;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro, cassonetti in legno e tapparelle in plastica;
- impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di distribuzione tramite radiatori in ghisa;
- impianto elettrico costituito da centralino, placche e frutti;
- citofono;
- impianto idro-sanitario di tipo vecchio costituito da wc, lavabo, vasca e bidet.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta locata alla sig. ra Pirola Rosalba con contratto di locazione della durata di anni quattro, stipulato a Sondrio in data 01 gennaio 1999 e registrato a Sondrio il 20 gennaio 199 al n. 1294 serie 3

- **Box auto:** **foglio 51 - particella 98 sub. 60**

Trattasi di un box auto al piano interrato e ha superficie lorda di mq 16,00 con accesso dal corsello comune e accesso carraio sulla Via E. Vanoni.

### **Lotto G – IMMOBILI IN SONDRIO in Via Località PONCHIERA Frazione MOSSINI e Sondrio periferia**

- **Bosco:** **foglio 11- particella 309**

Terreno ubicato in località Mossini, posto in sponda orografica destra del fiume Mallero, a nord dell'abitato della Frazione di Mossini, attualmente coltivato a bosco, raggiungibile a piedi .

- **Bosco:** **foglio 12- particella 27**

Terreno ubicato in località Arquino, in corrispondenza della centrale situata nel fondovalle tra l'abitato di Arquino e Ponchiera, posto in sponda orografica destra del fiume Mallero. Attualmente coltivato a bosco, raggiungibile a piedi ed una porzione di terreno è stata occupata dal letto del fiume Mallero.

- **Bosco:** **foglio 12- particella 40**

Terreno ubicato a nord della località di Mossini, a monte e con accesso diretto della strada pubblica che collega il capoluogo con la Valmalenco. Attualmente coltivato a bosco.

- **Castagneto fruttifero:** **foglio 14- particella 1**

Terreno ubicato a nord della località di Mossini, a valle della strada che collega il capoluogo con la Valmalenco. Attualmente coltivato a bosco.

- **Bosco:** **foglio 14- particella 528**

Terreno occupato dalla sede stradale della bretella che collega l'abitato di Mossini con L'abitato di Arquino, posto in sponda orografica destra.

- **Bosco:** **foglio 14- particella 529**

- Terreno posto all'interno di due vie di transito, a valle la bretella che collega l'abitato di Mossini con L'abitato di Arquino, a monte la strada pubblica che collega il capoluogo con la Valmalenco. Posto in sponda orografica destra e coltivato a bosco.

- **Bosco:** **foglio 20 particella 490**

Terreno ubicato a monte della strada che collega il capoluogo con la Valmalenco. Negli anni coltivato a vigneto, attualmente in stato di abbandono. Accesso diretta dalla strada comunale tramite scala pedonale.

- **Prato:** **foglio 20 particella 685**

Terreno ubicato a valle dell'abitato di Mossini, prettamente pianeggiante ma con forma planimetrica irregolare ed interessato dalla servitù di linea elettrica aerea. Catastalmente con destinazione prato, ma allo stato attuale coltivato a bosco.

- **Vigneto:** **foglio 20 particella 806**

Trattasi di terreno occupato dalla sede stradale in corrispondenza dello svincolo a nord della frazione di Mossini.

- **Vigneto:** **foglio 20 particella 856**

Trattasi di terreno ubicato a monte della strada che collega il capoluogo con la Valmalenco. Negli anni coltivato a vigneto, attualmente in stato di abbandono. Accesso diretto dalla strada comunale tramite scala pedonale. Posto a confine con l'area di pertinenza di un fabbricato e all'interno del centro abitato. Interessante per ampliamento dell'area pertinenziale degli edifici limitrofi e con potenzialità edificatoria.

- **Prato irriguo:** **foglio 55 particella 9**

Terreno ubicato in zona periferica del centro abitato di Sondrio, in località Campus scolastico. Attualmente coltivato a prato e con accesso diretto dalla via pubblica.

- **Deposito:** **foglio 22 - particella 62**

Trattasi deposito posto su due livelli, piano terra e primo, adibito originariamente a stalla e fienile, attualmente a magazzino. Situato a nord dell'abitato di Ponchiera all'interno del centro abitato in un complesso edilizio di antica formazione con le due facciate nord e sud in aderenza. L'ingresso avviene dalla corte interna con esposizione a est mentre a ovest la parete è cieca su fronte strada pubblica.

- **Bosco misto :** **foglio 7 - particella 128**

Trattasi di terreno posto in sponda orografica sinistra del fiume Mallero, raggiungibile dal nucleo di antica formazione dell'abitato della Frazione di Ponchiera a 50 mt dalla strada pubblica.

L'immobile ha una superficie importante pari a 1292,00 mq totalmente coltivato a bosco.

- **Incolto produttivo:** **foglio 22 particella 1**

Terreno ubicato nord del campo sportivo e dell'area cimiteriale della Frazione di Ponchiera, avente una forma irregolare con una superficie pari a 270,00 mq e raggiungibile da strada sterrata. Attualmente coltivato a bosco.

- **Vigneto:** **foglio 22 particella 2**

Terreno ubicato nord del campo sportivo e dell'area cimiteriale della Frazione di Ponchiera, avente una forma irregolare con una superficie pari a 570,00 mq e raggiungibile da strada sterrata. Attualmente coltivato a bosco.

- **Vigneto:** **foglio 22 particella 97**

Terreno ubicato a est del vecchio nucleo urbano della Frazione di Ponchiera, avente una forma rettangolare e con una superficie pari a 620,00 mq e raggiungibile pedonalmente da strada sterrata posta a monte. Originariamente coltivato a vigneto ed attualmente coltivato a bosco.

- **Seminativo:** **foglio 23 particella 24**

Terreno ubicato a est della zona di espansione della Frazione di Ponchiera, avente una forma a triangolo con una superficie pari a 130,00 mq e raggiungibile da strada sterrata posta a valle.

Originariamente coltivato a vigneto e terrazzato, attualmente in parte coltivato a bosco.

- **Seminativo:** **foglio 23 particella 31**

Terreno ubicato a est della zona di espansione della Frazione di Ponchiera, avente una forma a irregolare con una superficie pari a 680,00 mq e raggiungibile pedonalmente dalla strada sterrata posta a valle.

Originariamente coltivato a vigneto e terrazzato, attualmente coltivato a bosco.

- **Prato:** **foglio 50 particella 315**

Terreno ubicato a sud della tangenziale di Sondrio, trattasi probabilmente di un residuo delle proprietà cedute/espropriate a seguito della sede stradale. Le dimensioni del terreno sono di mq. 15 e attualmente coltivato a bosco.

- **Prato:** **foglio 50 particella 343**

Terreno ubicato a sud della tangenziale di Sondrio, avente una forma rettangolare ed una superficie pari a 895,00 mq. Accessibile dalla strada sterrata che serve i fondi a sud della tangenziale, parzialmente coltivato a prato e bosco.

---

### 2.3- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA – C.D.U.

---

- **Appartamento :** **foglio 51 - particella 98 sub. 16**

- **Box auto:** **foglio 51 - particella 98 sub. 60**

Relativamente all'unità immobiliare sita all'interno del "\*\*\*\*\*" sito in Via E. Vanoni n. 24 in Sondrio si riporta in allegato alla presente perizia (allegato C) il Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n. 9064/1975 rilasciato in data 05.03.1975 dal Comune di Sondrio per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione in Via Vanoni a Sondrio e successivo Nulla Osta per Varianti al fabbricato sito in Via Vanoni al prot. 1623 in data 16.02.1976 (varianti al locale caldaia, modifiche interne ed esterne senza aumento volumetrico).

In data 13.05.1977 veniva rilasciato il permesso di abitabilità per la nuova costruzione alla Cooperativa Edilizia "Scais" con prot. 601/77.

Non risultano difformità urbanistiche e catastali riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

**Lotto G – IMMOBILI IN SONDRIO in Via Località PONCHIERA  
Frazione MOSSINI e Sondrio periferia**

- **Bosco:** **foglio 11- particella 309**

Terreno ubicato in zona Aree agricole di versante AG3 per tutta la superficie;

- **Bosco:** **foglio 12- particella 27**

Terreno ubicato in parte circa il 40% in aree di interesse paesaggistico ambientale, Parco dell'Adda Mallero ed in parte circa il 60 % in aree agricole., ricade totalmente in vincolo idrogeologico

- **Bosco:** **foglio 12- particella 40**

Terreno ubicato in aree boscate, con valenza paesaggistica PIF.,ricade totalmente in vincolo idrogeologico

- **Castagneto fruttifero:** **foglio 14- particella 1**

Terreno ubicato in zona Aree agricole di versante AG3 per tutta la superficie, ricade totalmente in vincolo idrogeologico.

- **Bosco:** **foglio 14- particella 528**

Terreno ubicato in zona di rispetto stradale, praticamente è occupato dalla sede stradale, ricade al 50% in vincolo idrogeologico

- **Bosco:** **foglio 14- particella 529**

Terreno ubicato in aree boscate, con valenza paesaggistica PIF. e ricade al 95 % in fascia di rispetto stradale

- **Bosco:** **foglio 20 particella 490**

Terreno ubicato in aree agricole di interesse paesaggistico ambientale, terrazzamenti e aree agricole strategiche .

- **Prato:** **foglio 20 particella 685**

Terreno ubicato in aree agricole , per la superficie pari al 57 % ricade in fascia di rispetto stradale.

- **Vigneto:** **foglio 20 particella 806**

Terreno ubicato in aree per parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico Vv.(attualmente è totalmente occupato dalla sede stradale.

- **Vigneto:** **foglio 20 particella 856**

Terreno ubicato in tessuti degli ambiti di versante con indice pari a 0.35 mq/mq., in classe 3a.

- **Prato irriguo:** **foglio 55 particella 9**

Terreno ubicato in zona periferica del centro abitato di Sondrio, in località Campus scolastico. Attualmente coltivato a prato e con accesso diretto dalla via pubblica. Urbanisticamente inserito in aree per servizi sportivi e del tempo libero inedificati Pti, con indice di edificabilità a fini compensativi pari a 0.50 mq/mq.

- **Deposito:** **foglio 22 - particella 62**

Immobile inserito in zona tessuti di antica formazione.

Per quanto riguarda l' immobile oggetto della presente stima, negli archivi comunali, non sono presenti pratiche edilizie. Il fabbricato posto in località Ponchiera è censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 mappale 62 è di antica costruzione, probabile realizzazione ante 1967.

- **Bosco misto :** **foglio 7 - particella 128**

Terreno ubicato in aree agricole , ricade totalmente in ambito di vincolo idrogeologico

- **Incolto produttivo:** **foglio 22 particella 1**

Terreno ubicato in parte circa il 80% in aree di interesse paesaggistico ambientale, Parco dell'Adda Mallero ed in parte circa il 20 % in aree di interesse paesaggistico ambientale- terrazzamenti e aree agricole strategiche, ricade totalmente in ambito di vincolo idrogeologico.

- **Vigneto:** **foglio 22 particella 2**

Terreno ubicato totalmente in aree di interesse paesaggistico ambientale- terrazzamenti e aree agricole strategiche, ricade in fascia di rispetto degli elettrodotti di media tensione per una superficie pari al 79 %

- **Vigneto:** **foglio 22 particella 97**

Terreno ubicato totalmente in aree di interesse paesaggistico ambientale- terrazzamenti e aree agricole strategiche.

- **Seminativo:** **foglio 23 particella 24**

Terreno ubicato totalmente in aree di interesse paesaggistico ambientale- terrazzamenti e aree agricole strategiche.

- **Seminativo:** **foglio 23 particella 31**

Terreno ubicato totalmente in aree di interesse paesaggistico ambientale- terrazzamenti e aree agricole strategiche.

- **Prato:** **foglio 50 particella 315**

Terreno ubicato totalmente in aree di interesse paesaggistico ambientale, Parco dell'Adda Mallero, in area di naturalità fluviale, ricade totalmente in fascia di rispetto della SS 38 ed in ambito di territori contermini ai fiumi.

- **Prato:** **foglio 50 particella 343**

Terreno ubicato a sud della tangenziale di Sondrio, avente una forma rettangolare ed una superficie pari a 895,00 mq. Accessibile dalla strada sterrata che serve i fondi a sud della tangenziale, parzialmente coltivato a prato e bosco.

Terreno ubicato in parte circa il 93% in aree di interesse paesaggistico ambientale, Parco dell'Adda Mallero ed in parte circa il 7 % in alvei e corsi d'acqua., ricade totalmente in fascia di rispetto della SS 38, in area di naturalità fluviale per una superficie pari al 97 %.

---

## **2.4- VERIFICA VINCOLI E ONERI**

---

Alla data 07.07.2016 (ultima ispezione effettuata dal sottoscritto perito), presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), a carico dei beni immobili oggetto della presente stima risultano n. 0 iscrizioni ipotecarie

---

## **2.5- DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI E CRITERI DI STIMA**

---

Si premette che l'oggetto della presente stima riguarda il prudentiale valore di mercato degli immobili, prudentiale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedura di concordato preventivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni prudentiali e non abbondanti.

Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo monoparametrico in base al prezzo medio".

Tale procedimento è basato su due parametri ovvero:

- parametro tecnico: mq (metri quadrati) di superficie vendibile data dal prodotto della superficie lorda di pavimento ed il coefficiente di ragguaglio per destinazione d'uso;
- parametro economico: Euro/mq (Euro al metro quadrato) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le stesse caratteristiche di destinazione, di costruzione e di ubicazione.

I dati economici sui quali basare la valutazione sono stati determinati in base ai prezzi mediamente praticati sulla piazza del Comune di Sondrio e zone limitrofe per gli immobili ubicati nel Comune di Sondrio, tali dati sono stati verificati con diligenti indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare.

Per la determinazione dei valori di stima si è tenuto in particolare considerazione l'attuale situazione di recessione del mercato immobiliare di riferimento, nonché la necessità di procedere alla vendita di detti immobili in tempi brevi.



**Lotto F – IMMOBILI IN SONDRIO in Via E. Vanoni n. 22**  
**presso \*\*\*\*\* \*\*\*\* \***

- N.C.E.U. foglio 51 particella 98 sub. 16 ABITAZIONE E SOFFITTA AL PIANO TERRA E QUARTO IN  
VIA E. VANONI N. 24

Consistenza:

| descrizione                      | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|----------------------------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| ABITAZIONE – PIANO TERRA         | 93.00            | x | 1.00         | = | 93.00                   |
| AREA DI PERTINENZA – PIANO TERRA | 145.00           | x | 0.10         | = | 14.50                   |
| SOFFITTA – PIANO QUARTO          | 6.20             | x | 0.20         | = | 1.24                    |
| <b>Totale</b>                    |                  |   |              |   | <b>108.74</b>           |

*Calcolo del valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.450,00-1.650,00 per abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.000,00-1.200,00;

*Valore di mercato:*

Valore superficie principale: mq 108.74 x Euro/mq 1.100,00 = Euro 119.614,00

Arrotondamento = Euro 119.600,00

QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 119.600,00 = Euro 59.800,00

**- N.C.E.U. foglio 51 - particella 98 sub. 60 BOX AL PIANO INTERRATO IN VIA E. VANONI N. 24**

*Consistenza:*

| descrizione           | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|-----------------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| BOX – PIANO INTERRATO | 16.00            | x | 1.00         | = | 16.00                   |
| <b>Totale</b>         |                  |   |              |   | <b>16.00</b>            |

*Calcolo del valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona semicentrale del Comune di Sondrio pari a Euro/mq 1.050,00-1.300,00 per box in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona Euro/mq 1.000,00-1.100,00;

*Valore di mercato:*

Valore superficie principale: mq 16.00 x Euro/mq 1.000,00 = Euro 16.000,00

Arrotondamento = Euro 16.000,00

QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 16.000,00 = Euro 8.000,00

**Lotto G – IMMOBILI IN SONDRIO in Via Località PONCHIERA  
Frazione MOSSINI e Sondrio periferia**

**- C.T. foglio 11 particella 309 TERRENO qualità bosco misto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza<br>(mq) |   | coefficiente |   | superficie<br>vendita<br>(mq) |
|---------------|---------------------|---|--------------|---|-------------------------------|
| TERRENO       | 2130.00             | x | 1.00         | = | 2130.00                       |
| <b>Totale</b> |                     |   |              |   | <b>2130.00</b>                |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco ceduo) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 2130,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 2130,00  
 Arrotondamento = Euro 2.100,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 2.100,00 = Euro 1.050,00

**-C.T. foglio 12 particella 27 TERRENO qualità bosco misto IN LOCALITA' ARQUINO-PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza<br>(mq) |   | coefficiente |   | superficie<br>vendita<br>(mq) |
|---------------|---------------------|---|--------------|---|-------------------------------|
| TERRENO       | 1790.00             | x | 1.00         | = | 1790.00                       |
| <b>Totale</b> |                     |   |              |   | <b>1790.00</b>                |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco ceduo) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 1790,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 1790,00  
 Arrotondamento = Euro 1790,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 1790,00 = Euro 895,00

**-C.T. foglio 12 particella 40 TERRENO qualità bosco ceduo IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 1240.00          | x | 1.00         | = | 1240.00                 |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>1240.00</b>          |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco ceduo) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 1240,00 x Euro/mq 1.50 = Euro 1860,00  
 Arrotondamento = Euro 1800,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 1.800,00 = Euro 900,00

**-C.T. foglio 14 particella 1 TERRENO qualità castagneto da frutto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 430.00           | x | 1.00         | = | 430.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>430.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 1.04 (castagneto da frutto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 430,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 430,00  
 Arrotondamento = Euro 400,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 400,00 = Euro 200,00

**C.T. foglio 14 particella 528 TERRENO qualità bosco misto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 27.00            | x | 1.00         | = | 27.00                   |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>27.00</b>            |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco ceduo misto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 27,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 27,00  
 Arrotondamento = Euro 30,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 30,00 = Euro 15,00

**C.T. foglio 14 particella 529 TERRENO qualità bosco misto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 243.00           | x | 1.00         | = | 243.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>243.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco ceduo misto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 243,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 243,00  
 Arrotondamento = Euro 240,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 240,00 = Euro 120,00

**C.T. foglio 20 particella 490 TERRENO qualità vigneto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 190.00           | x | 1.00         | = | 190.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>190.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.32 (vigneto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 190,00 x Euro/mq 2.00 = Euro 380,00  
 Arrotondamento = Euro 380,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 380,00 = Euro 190,00

**C.T. foglio 20 particella 685 TERRENO qualità prato IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 264.00           | x | 1.00         | = | 264.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>264.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 7.89 (prato) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 264,00 x Euro/mq 5.00 = Euro 1.320,00  
 Arrotondamento = Euro 1.300,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 1300,00 = Euro 650,00

**C.T. foglio 20 particella 806 TERRENO qualità vigneto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 15.00            | x | 1.00         | = | 15.00                   |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>15.00</b>            |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di residuo di terreno occupato da strada e/o allargamento

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.32 (vigneto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 15,00 x Euro/mq 2.00 = Euro 30,00  
 Arrotondamento = Euro 30,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 30,00 = Euro 15,00

**C.T. foglio 20 particella 856 TERRENO qualità vigneto IN LOCALITA' MOSSINI**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 145.00           | x | 1.00         | = | 145.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>145.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato: trattasi terreno con potenzialità di pertinenzialità per gli edifici limitrofi,

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- Il valore attribuito dal Comune di Sondrio ai fini dell'imposta municipale è pari a 90,00 €/mq
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 145,00 x Euro/mq 90.00 = Euro 13050,00  
 Arrotondamento = Euro 13000,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 13000,00 = Euro 6500,00

**C.T. foglio 55 particella 9 TERRENO qualità prato irriguo IN LOCALITA' ZONA CAMPUS**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 480.00           | x | 1.00         | = | 480.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>480.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.25 (prato irriguo ) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 480,00 x Euro/mq 20.00 = Euro 9600,00  
 Arrotondamento = Euro 9600,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 di Euro 9600,00 = Euro 4800,00

**- N.C.E.U. foglio 22 particella 62 Categoria C/2 – locali di deposito IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione                          | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|--------------------------------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| DEPOSITO EX STALLA FIENILE - P.T.    | 17.50            | x | 0.50         | = | 8.75                    |
| DEPOSITO EX STALLA FIENILE - 1 PIANO | 17.50            | x | 0.50         | = | 8.75                    |
| <b>Totale</b>                        |                  |   |              |   | <b>17.50</b>            |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di Ponchiera pari a Euro/mq 950,00-1150,00 per abitazione di tipo economico in stato conservativo "normale";
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 17,50 x Euro/mq 600,00 = Euro 10.500,00  
 Arrotondamento = **Euro 10.500,00**  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 10.500,00 = **Euro 656,00**

**C.T. foglio 7 particella 128 TERRENO qualità bosco misto IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 12920.00         | x | 1.00         | = | 12.920.00               |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>12.920.00</b>        |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.56 (bosco misto ) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 12920,00 x Euro/mq 0.50 = Euro 12920,00  
 Arrotondamento = **Euro 12920,00**  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 12.920,00 = **Euro 807,00**

**C.T. foglio 22 particella 1 TERRENO qualità incolto produttivo IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 270.00           | x | 1.00         | = | 270.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>270.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 0.35 (incolto produttivo ) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 270,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 270,00  
 Arrotondamento = Euro 270,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 270,00 = Euro 16,00

**C.T. foglio 22 particella 2 TERRENO qualità vigneto IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 570.00           | x | 1.00         | = | 570.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>570.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di vigneto attualmente a destinazione bosco

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.32 (vigneto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 570,00 x Euro/mq 1.00 = Euro 570,00  
 Arrotondamento = Euro 570,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 570,00 = Euro 35,00

**C.T. foglio 22 particella 97 TERRENO qualità vigneto IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 620.00           | x | 1.00         | = | 620.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>620.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di terreno ex vigneto limitrofo al centro edificato

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.32 (vigneto) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 620,00 x Euro/mq 2.00 = Euro 1240,00  
 Arrotondamento = Euro 1240,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 1240,00 = Euro 77,00

**C.T. foglio 23 particella 24 TERRENO qualità seminativo IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 130.00           | x | 1.00         | = | 130.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>130.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di terreno ex vigneto attualmente coltivato a bosco

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.25 (seminativo) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 130,00 x Euro/mq 2.00 = Euro 260,00  
 Arrotondamento = Euro 260,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 260,00 = Euro 16,00

**C.T. foglio 23 particella 31 TERRENO qualità seminativo IN LOCALITA' PONCHIERA**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza (mq) |   | coefficiente |   | superficie vendita (mq) |
|---------------|------------------|---|--------------|---|-------------------------|
| TERRENO       | 680.00           | x | 1.00         | = | 680.00                  |
| <b>Totale</b> |                  |   |              |   | <b>680.00</b>           |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di terreno ex vigneto attualmente coltivato a bosco

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.25 (seminativo) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 680,00 x Euro/mq 2.00 = Euro 1360,00  
 Arrotondamento = Euro 1360,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 1360,00 = Euro 85,00

**C.T. foglio 50 particella 315 TERRENO qualità prato IN LOCALITA' SONDRIO ZONA  
 TAANGENZIALE**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza<br>(mq) |   | coefficiente |   | superficie<br>vendita<br>(mq) |
|---------------|---------------------|---|--------------|---|-------------------------------|
| TERRENO       | 15.00               | x | 1.00         | = | 15.00                         |
| <b>Totale</b> |                     |   |              |   | <b>15.00</b>                  |

Calcolo del valore di mercato: trattasi di terreno ex vigneto attualmente coltivato a bosco

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 7.89 (prato) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

Valore di mercato:

Valore superficie principale: mq 15,00 x Euro/mq 10.00 = Euro 150,00  
 Arrotondamento = Euro 150,00  
 QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 150,00 = Euro 9,00

**C.T. foglio 50 particella 353 TERRENO qualità prato irriguo IN LOCALITA' SONDRIO ZONA  
 TAANGENZIALE**

Consistenza:

| descrizione   | Consistenza<br>(mq) |   | coefficiente |   | superficie<br>vendita<br>(mq) |
|---------------|---------------------|---|--------------|---|-------------------------------|
| TERRENO       | 895.00              | x | 1.00         | = | 895.00                        |
| <b>Totale</b> |                     |   |              |   | <b>895.00</b>                 |

*Calcolo del valore di mercato: trattasi di terreno ex vigneto attualmente coltivato a bosco*

Per il calcolo del valore di mercato si è preso in considerazione:

- il valore della Tabella dei Valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Sondrio anno 2016 pari a Euro/mq 8.25 (prato irriguo ) alla regione agraria n. 5;
- interviste agli operatori del settore immobiliare specializzati della zona;

*Valore di mercato:*

|                                             |           |   |                |                |
|---------------------------------------------|-----------|---|----------------|----------------|
| Valore superficie principale:               | mq 895,00 | x | Euro/mq 8.00   | = Euro 7160,00 |
|                                             |           |   | Arrotondamento | = Euro 7100,00 |
| QUOTA DI PROPRIETA' DI 2/32 di Euro 7100,00 |           |   |                | = Euro 440,00  |

\*\*\*\*\*



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa di tutti i beni immobili oggetto della presente perizia di stima:

| <b>LOTTO F - IMMOBILI IN SONDRIO IN VIA E. VANONI N. 24 -</b><br><b>***** *****</b> |          |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| Abitazione, soffitta e area di pertinenza: Fg. 51 mapp. 98 sub.16                   | =        | € 59.800,00        |
| Box: Fg. 51 mapp. 98 sub. 60                                                        | =        | € 8.000,00         |
| <b>Valore complessivo lotto F</b>                                                   | <b>=</b> | <b>€ 67.800,00</b> |

| <b>Lotto G – IMMOBILI IN SONDRIO in Via Località PONCHIERA</b><br><b>Frazione MOSSINI e Sondrio periferia</b> |          |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| Bosco : Fg. 11 mapp. 309                                                                                      | =        | € 1050,00          |
| Bosco : Fg. 12 mapp. 27                                                                                       | =        | € 895,00           |
| Bosco : Fg. 12 mapp. 40                                                                                       | =        | € 900,00           |
| Castagneto frut : Fg. 14 mapp. 1                                                                              | =        | € 200,00           |
| Bosco : Fg. 14 mapp. 528                                                                                      | =        | € 15,00            |
| Bosco : Fg. 14 mapp. 529                                                                                      | =        | € 120,00           |
| Vigneto : Fg. 20 mapp. 490                                                                                    | =        | € 190,00           |
| Prato : Fg. 20 mapp. 685                                                                                      | =        | € 1.900,00         |
| Vigneto : Fg. 20 mapp. 806                                                                                    | =        | € 15,00            |
| Vigneto : Fg. 20 mapp. 856                                                                                    | =        | € 6.500,00         |
| Prato irriguo : Fg. 55 mapp. 9                                                                                | =        | € 4.800,00         |
| Deposito : Fg. 22 mapp. 62                                                                                    | =        | € 656,00           |
| Bosco : Fg. 7 mapp. 128                                                                                       | =        | € 807,00           |
| Incolto prod : Fg. 22 mapp. 1                                                                                 | =        | € 16,00            |
| Vigneto : Fg. 22 mapp. 2                                                                                      | =        | € 35,00            |
| Vigneto : Fg. 22 mapp. 97                                                                                     | =        | € 77,00            |
| Seminativo : Fg. 23 mapp. 24                                                                                  | =        | € 16,00            |
| Seminativo : Fg. 23 mapp. 31                                                                                  | =        | € 85,00            |
| Prato : Fg. 50 mapp. 315                                                                                      | =        | € 9,00             |
| Prato irriguo : Fg. 50 mapp. 343                                                                              | =        | € 440,00           |
| <b>Valore complessivo lotto B</b>                                                                             | <b>=</b> | <b>€ 18.726,00</b> |

|                                    |          |                   |
|------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI</b> | <b>=</b> | <b>€86.526,00</b> |
|------------------------------------|----------|-------------------|

---

### 3- CONCLUSIONI

---

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli, resta comunque disponibile per qualsiasi chiarimento in merito alla presente perizia che è composta da n. 33 pagine e n. 4 allegati.

Berbenno Valt., 08.07.2016

Il perito estimatore



(Geom. Gianni Scarafoni)

 ASTALEGALE.NET



V7

## TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO

### VERBALE di GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE O TRADUZIONE (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

L'anno duemisedici , il giorno sette del mese di luglio avanti al sottoscritto Funzionario del Tribunale di Sondrio è personalmente comparso il sig.

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| COGNOME E NOME                            | SCARAFONI              |
| DATA E LUOGO DI NASCITA                   | GIANNI                 |
| RESIDENTE IN<br>(via, piazza, CAP, Luogo) | BERBENNO DI VALTELLINA |
| DOCUMENTO DI IDENTITA°, N°                | AV 2760743             |
| RILASCIATA DAL COMUNE DI                  | BERBENNO DI VALTELLINA |
| IL                                        | 08/11/2014             |
| PERMESSO DI SOGGIORNO N.                  |                        |
| RILASCIATO DA                             |                        |
| VALIDO FINO AL                            | 18/02/2025             |

Presentando la

|                                             |                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> PERIZIA | <input type="checkbox"/> TRADUZIONE dalla lingua _____<br>alla lingua _____ |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

che precede e chiedendo di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

**“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA’.”**

Letto, confermato e sottoscritto

**FIRMA** \_\_\_\_\_

*Il Funzionario Giudiziario*

#### NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia/traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra.