TRIBUNALE DI SONDRIO

Liquidazione Giudiziale SOCIETA' AGRICOLA MELAVI' – SOCIETA' COOPERATIVA

con sede in Ponte in Valtellina (SO) via Nazionale n. 20.

R.G. n. 06-03/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Zapparoli

Curatori: Dott. Simone Martinalli e Avv. Marco Riva

INCARICO

Il sottoscritto:

- Ing. FELICE DEL NERO, libero professionista in Morbegno, via A. Caccia Dominioni n°47, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio al n. 225, è stato nominato nella causa in oggetto dai curatori dott. Martinalli Simone e Avv. Marco Riva ed autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Francesco Zapparoli in data 11/05/2026, con il seguente incarico:

"completamento della stima del compendio immobiliare".

Il sottoscritto Tecnico,

- presa visione degli atti di causa;
- effettuato in data 08/04/2026 sopralluogo, da parte del collaboratore di Studio geom. Monica Ciapponi, per i rilievi necessari alle operazioni di verifica degli immobili di proprietà con i curatori della liquidazione ed i rappresentanti della Società Agricola Melavì;
- ritirate all'Agenzia del Territorio di Sondrio, Catasto Terreni e Fabbricati, le visure catastali e le planimetrie ivi censite delle unità immobiliari degli immobili oggetto di causa siti nei Comuni della Provincia di Sondrio di Ponte in Valtellina, Bianzone, Villa di Tirano,

Tovo Sant'Agata e Piantedo.

- effettuate le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Sondrio, Ufficio pubblicità immobiliare;
- effettuate le verifiche della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili con la presa visione delle pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Ponte in Valtellina, Bianzone, Villa di Tirano, Tovo Sant'Agata (ad oggi resta ancora in sospeso l'appuntamento per le verifiche in Comune di Piantedo);

in ossequio al mandato ricevuto rilascia la seguente:

RELAZIONE PERITALE

La perizia riguarda esclusivamente la valutazione delle proprietà immobiliari (fabbricati e terreni) in provincia di Sondrio della Cooperativa Melavì, divisa in lotti secondo il Comune di ubicazione degli immobili:

1) Comune di Ponte in Valtellina
2) Comune di Villa di Tirano
3) Comune di Bianzone
4) Comune di Tovo Sant'Agata
5) Comune di Piantedo

A tutti i beni stimati viene applicata la riduzione del valore pari al 20% o 30% (immobili in Comune di Tovo Sant'Agata) per pronto realizzo, riduzione del prezzo di mercato per la vendita in tempi brevi.

Ai fini del calcolo del valore di mercato dei fabbricati si utilizza la superficie commerciale dei vani che comprende i muri perimetrali e metà di eventuali muri in comune, a tale superficie viene applicato un coefficiente riduttivo per i vani che, per esposizione, ubicazione e destinazione hanno un minor

valore rispetto al vano principale al quale viene applicato un coefficiente corrispondente a 1.

Per la stima, io sottoscritto, ho tenuto conto della posizione, del grado di conservazione e delle rifiniture delle unità immobiliari, dei terreni di proprietà, del valore del mercato locale non dinamico e non fiorente, e di ogni e qualsiasi altra cosa influente sul valore.

Nel caso delle proprietà in capo alla Società Agricola Melavì, sono ulteriormente rilevanti al fine della determinazione dei valori di stima le dimensioni degli immobili, la loro destinazione d'uso e l'elevato costo di una eventuale riqualificazione, nonché le loro attuali condizioni di manutenzione e conservazione.

---

1) IMMOBILI IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA

1.1) Situazione catastale

I beni immobili in Comune di Ponte in Valtellina figurano catastalmente allibrati come segue:

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa

Catasto Fabbricati

Fg. 24 n. 225	Cat. D/7 – RC. €. 10.160,40
Fg. 29 n. 16	Cat. D/7 – RC. €. 77.780,00
Fg. 29 n. 604 graffato al n. 605	Cat. D/8 – RC. €. 6.064,00

Catasto Terreni

Fg. 24 mapp. 222	Prato 2 are 10.70	RD=€ 4,42	RA=€ 4,42
Fg. 24 mapp. 437	Vigneto 2 are 0.87	RD=€ 0,63	RA=€ 0,58
Fg. 29 mapp. 7	Frutteto 1 are 36.20	RD=€ 112,17	RA=€ 46,74

Fg. 29 mapp. 13	Frutteto 1 are 0.60	RD = € 1,86	RA = € 0,77
Fg. 29 mapp. 17	Frutteto 1 are 4.82	RD = € 14,94	RA = € 6,22
Fg. 29 mapp. 23	Frutteto 1 are 6.10	RD = € 18,90	RA = € 7,88
Fg. 29 mapp. 26	Frutteto 1 are 7.10	RD = € 22,00	RA = € 9,17
Fg. 29 mapp. 36	Frutteto 1 are 18.40	RD = € 57,02	RA = € 23,76
Fg. 29 mapp. 44	Vigneto 1 are 4.20	RD = € 3,25	RA = € 3,04
Fg. 29 mapp. 45	Vigneto 1 are 7.08	RD = € 5,48	RA = € 5,12
Fg. 29 mapp. 46	Vigneto 1 are 0.15	RD = € 0,12	RA = € 0,11
Fg. 29 mapp. 125	Vigneto 1 are 2.20	RD = € 1,70	RA = € 1,59
Fg. 29 mapp. 127	Frutteto 1 are 18.00	RD = € 55,78	RA = € 23,24
Fg. 29 mapp. 129	Vigneto 1 are 1.90	RD = € 1,47	RA = € 1,37
Fg. 29 mapp. 353	Vigneto 2 are 3.00	RD = € 2,17	RA = € 2,01
Fg. 29 mapp. 366	Frutteto 1 are 6.10	RD = € 18,90	RA = € 7,88
Fg. 29 mapp. 375	Frutteto 1 are 1.10	RD = € 3,41	RA = € 1,42
Fg. 29 mapp. 406	Vigneto 1 are 0.09	RD = € 0,07	RA = € 0,07
	Frutteto 1 are 0.96	RD = € 2,97	RA = € 1,24
Fg. 29 mapp. 427	Frutteto 1 are 0.75	RD = € 2,32	RA = € 0,97
Fg. 29 mapp. 429	Vigneto 1 are 0.07	RD = € 0,05	RA = € 0,05
	Frutteto 1 are 0.43	RD = € 1,33	RA = € 0,56
Fg. 29 mapp. 431	Frutteto 1 are 1.80	RD = € 5,58	RA = € 2,32
Fg. 29 mapp. 432	Frutteto 1 are 0.15	RD = € 0,46	RA = € 0,19
Fg. 29 mapp. 433	Frutteto 1 are 0.36	RD = € 1,12	RA = € 0,46
Fg. 29 mapp. 434	Frutteto 1 are 0.60	RD = € 1,86	RA = € 0,77
Fg. 29 mapp. 435	Area rurale are 0.03	RD = € 0,00	RA = € 0,00
	Frutteto 1 are 0.47	RD = € 1,46	RA = € 0,61

Fg. 29 mapp. 436	Vigneto	1 are 0.06	RD = € 0,05	RA = € 0,04
	Frutteto	1 are 0.74	RD = € 2,29	RA = € 0,96
Fg. 29 mapp. 437	Vigneto	1 are 0.06	RD = € 0,05	RA = € 0,04
	Frutteto	1 are 1.04	RD = € 3,22	RA = € 1,34
Fg. 29 mapp. 438	Frutteto	1 are 1.60	RD = € 4,96	RA = € 2,07
Fg. 29 mapp. 465	Frutteto	1 are 13.40	RD = € 41,52	RA = € 17,30
Fg. 29 mapp. 467	Frutteto	1 are 11.65	RD = € 36,10	RA = € 15,04
Fg. 29 mapp. 469	Frutteto	1 are 7.35	RD = € 22,78	RA = € 9,49
Fg. 29 mapp. 471	Frutteto	1 are 9.70	RD = € 30,06	RA = € 12,52
Fg. 29 mapp. 473	Frutteto	1 are 21.70	RD = € 67,24	RA = € 28,02
Fg. 29 mapp. 475	Vigneto	1 are 2.25	RD = € 1,74	RA = € 1,63
Fg. 29 mapp. 477	Frutteto	1 are 2.80	RD = € 8,68	RA = € 3,62
Fg. 29 mapp. 482	Vigneto	1 are 0.82	RD = € 0,64	RA = € 0,59
Fg. 29 mapp. 484	Frutteto	1 are 0.15	RD = € 0,46	RA = € 0,19
Fg. 29 mapp. 486	Frutteto	1 are 0.63	RD = € 1,95	RA = € 0,81
Fg. 29 mapp. 488	Frutteto	1 are 0.40	RD = € 1.24	RA = € 0,52
Fg. 29 mapp. 490	Frutteto	1 are 0.38	RD = € 1,18	RA = € 0,49

Precedente proprietario era la Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina - Società Cooperativa Agricola con sede in Ponte in Valtellina.

1.2) Provenienze e Visure ipotecarie nel ventennio

Trascrizioni

Gli immobili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Ponte in Valtellina, sono pervenuti alla Società Agricola Melavì – Società Cooperativa come di seguito:

- Atto di fusione di società per incorporazione della Cooperativa

Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 23/03/2013 n. 60029/16370 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio l'11/04/2013 al n. 4013 di reg. generale e n. 3237 di registro particolare.

Successivamente:

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data 19/02/2026 n. 8/2026 di repertorio a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Società Agricola Melavì, Società Cooperativa in liquidazione con sede in Ponte in Valtellina, trascritto a Sondrio il 29/04/2026 al n. 5559 di reg. generale e n. 4641 di registro particolare.

Inscrizioni – Trascrizioni Pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07/08/2009 al n. 9396 di registro generale e n. 1324 di registro particolare per la somma complessiva di € 3.400.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.c.A. con sede in Sondrio (SO), a garanzia di apertura di credito concesso alla Società Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina con atto in data 05/08/2009 n. 195031/22462 di repertorio a rogito dott. Francesco Surace notaio in Sondrio (Comune di Ponte in Valtellina fg. 29 nn. 604, 605, 496, 44, 45).
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2015 al n. 843 di registro

generale e n. 95 di registro particolare per la somma complessiva di € 3.750.000,00 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù con sede in Cantù (CO) e ICCREA Bancaimpresa S.p.A. con sede in Roma (RM) (durata 14 anni 11 mesi 4 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 27/01/2015 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno (Comune di Ponte in Valtellina fg. 29 nn. 16, 604, 605, 44, 45, fg. 24 n. 225).

- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 86 di registro particolare del 01/02/2018 per erogazione a saldo del Mutuo con atto in data 25/01/2016 n. 64848/19484 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2018 al n. 6098 di registro generale e n. 555 di registro particolare per la somma complessiva di € 8.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 20 anni 23 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 08/05/2018 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 930 di registro particolare del 23/08/2024 per restrizioni di beni in Comune di Sondrio per successivo atto notarile di vendita.

1.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Di seguito si elencano le Licenze Edilizie, le Concessioni Edilizie e i Permessi riguardanti gli immobili di Ponte in Valtellina verificati con

sopralluogo presso gli Uffici Comunali in data 28/07/2026 (le copie sono depositate presso il Perito), a tutt'oggi non sono state presentate ulteriori richieste di intervento.

Fabbricato della Sede Centrale in via Nazionale 20

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 15/09/1961 Prot. N. 3769 (P.E. 25/1961), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino raccolta della frutta fg. 29 n. 16.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 12/10/1964 Prot. N. 3673 (P.E. 36/1964), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino per deposito frutta fg. 29 n. 16.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 08/08/1967 Prot. N. 2393 (P.E. 25/1967), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di magazzini per la raccolta della frutta fg. 29 n. 308 e 3649.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 22/08/1968 Prot. N. 3164 (P.E. 63/1968), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di un magazzino ortofrutticolo fg. 29 n. 364, 30 e 29; Agibilità in data 28/04/1972 Prot. N. 2006.
- Licenza Edilizia in data 03/01/1975 Prot. N. 4200 (P.E. 64/1974), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento magazzini e sistemazione frigorifero fg. 29 n. 16, 30, 29, 308, 347, 364; Agibilità in data 28/10/1976 Prot. N. 3184.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 30/03/1978 Prot. N.

880 (P.E. 6/1978), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di celle frigorifere fg. 29 n. 6, 8, 9, 10, 12, 11,122, 14, 15, 19, 20, 312, 313, 331, 332.

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 19/09/1978 Prot. N. 880 (P.E. 58/1978), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la variante alla Pratica Edilizia 6/1978; Agibilità in data 18/10/1980.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 10/08/1982 Prot. N. 361 (P.E. 3/1982), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di copertura del piazzale e sistemazione corpo d'ingresso e uffici; Agibilità in data 27/09/1983.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 18/02/1987 Prot. N. 4269/86 (P.E. 80/1986), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'esecuzione di lavori vari da eseguirsi negli immobili di proprietà della Cooperativa in località Fiorenza (realizzazione n°6 celle frigorifere, un piano ammezzato attiguo agli uffici e un servizio per il negozio) e Madonna di Campagna (rifacimento copertura con sostituzione eternit e isolamento, costruzione nuova rampa, modifica aperture facciata sud piano rialzato).
- Concessione edilizia in data 13/07/1989 Prot. N. 2801 (P.E. 55/1989), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di sistemazione degli impianti per la refrigerazione e la costruzione di un nuovo magazzino fg. 29 n. 31, 32, 36, 42, 43, 45, 375.
- Concessione edilizia in data 06/08/1992 Prot. N. 4033 (P.E. 48/1990), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per

la variante alla Pratica Edilizia 55/1989 e costruzione del nuovo negozio (Supermercato via Nazionale 20) fg. 29 n. 20, 21, 422; Agibilità in data 07/02/1994 Prot. N. 3463/92.

- Concessione edilizia in data 04/02/1994 Prot. N. 4229 (P.E. 42/1992), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ampliamento sala di lavoro, ingresso carraio sulla SS38 (autorizzato da ANAS), serbatoio G.p.l. e allacciamento alla fognatura fg. 29 n. 16.
- Autorizzazione edilizia in data 07/02/1994 Prot. N. 2171/93 per attraversamento SS38 per allacciamento fognario (Autorizzato ANAS) fg. 29 n. 121.
- Concessione edilizia in data 04/02/1994 Prot. N. 4229 (P.E. 42/1992), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ampliamento sala di lavoro, ingresso carraio sulla SS38 (autorizzato da ANAS), serbatoio G.p.l. e allacciamento alla fognatura fg. 29 n. 16.
- Concessione edilizia in data 07/07/2000 (P.E. 06/2000), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per rimozione della copertura intermedia e realizzazione di nuovo tamponamento della facciata fg. 29 n. 16.
- Concessione edilizia in data 31/05/2002 (P.E. 30/2002), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per costruzione di cabina elettrica (MT) fg. 29 n. 16, 21.
- Permesso di Costruire in data 14/01/2008 Prot. N. 2876 (P.E. 50/2003), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i

lavori di ridistribuzione spazi interni e trasformazione d'uso al piano primo in uffici fg. 29 n. 16.

- Provvedimento autorizzativo in data 13/05/2004 Prot. N. 2876 per ridistribuzione funzionale del piano primo e trasformazione di parte dello stesso da residenziale in uffici fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 28/06/2007 (P.E. 71/2005), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per i lavori di ampliamento sala lavorazione frutta fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 08/07/2008 (P.E. 18/2008), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per modifiche interne alle celle frigorifere fg. 29 n. 16; Agibilità N. 7/2010 del 14/04/2010.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 10/06/2008 N. 1025/2008, Prot. N. 3032 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per sostituzione manto di copertura fg. 29 n. 16.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 09/06/2008 N. 1026/2008, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento piazzale di manovra in cls fg. 29 n. 16.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 04/01/2010 N. 1086/2009, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per modifiche interne per realizzazione locale da adibire a linea succhi fg. 29 n. 16; Agibilità N. 5/2013 del 10/07/2013.
- Comunicazione N. 1004/2009 in data 20/03/2009 Prot. N. 1456, rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per realizzazione di impianto fotovoltaico da 60 KWp mediante posa di

pannelli solari su parte della copertura fg. 29 n. 16.

- Permesso di Costruire in data 06/06/2014 (P.E. 05/2014), rilasciata alla Cooperativa Melavì con sede in Ponte Valtellina, per adeguamento locali linea succhi fg. 29 n. 16.

Fabbricato uso supermercato gestito dalla COOP in via Nazionale 20

- Concessione edilizia in data 06/08/1992 Prot. N. 4033 (P.E. 48/1990), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la variante alla Pratica Edilizia 55/1989 e costruzione del nuovo negozio (Supermercato via Nazionale 20) fg. 29 n. 20, 21, 422; Agibilità in data 07/02/1994 Prot. N. 3463/92.
- Concessione edilizia in data 10/12/2002 (P.E. 51/2001), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per spostamento cella frigorifera e ampliamento superficie di vendita fg. 29 n. 496.
- Permesso di Costruire in data 11/10/2004 (P.E. 37/2004), rilasciato alla Società SO.GE.CO poi volturato alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l. in data 24/01/2006, per ampliamento attività di commercio al minuto di generi alimentari fg. 29 n. 16.
- Permesso di Costruire in data 06/09/2007 (P.E. 5/2006), rilasciato alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l, per variante in corso d'opera al permesso di costruire N. 37/2007 (ampliamento del fronte est anziché sul retro del fabbricato) fg. 29 n. 496; nel PC sono presenti il Parere favorevole dei VVF del 13/10/2006 Prot. N. 12276, Parere igienico sanitario favorevole del 06/07/2006 Prot. N. 36683, Autorizzazione ANAS del 25/05/2006 Prot. N. CMI-0014639-P.
- Denuncia Inizio di Attività Edilizia in data 31/03/2010 N. 1010/2010,

rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per modifiche distribuzione interna fg. 29 n. 605.

Fabbricato "magazzino" in via Stazione 8

- Agibilità in data 28/10/1957 (P.E. 19/1957 non presente nell'archivio del Comune), rilasciata al Consorzio Ortofrutticolo di Ponte in Valtellina S.r.l., per costruzione magazzino per la conservazione della frutta.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 15/09/1960 Prot. N. 3685 (P.E. 16/1960), rilasciato al Consorzio Ortofrutticolo di Ponte in Valtellina S.r.l., per ampliamento di magazzino sito in località "Madonna di Campagna" fg. 24 n. 225; Agibilità in data 13/08/1962 Prot. N. 3805.
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 13/03/1973 Prot. N. 376 (P.E. 07/1973), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'autorizzazione a costruire un piccolo corpo di fabbrica da adibire a cabina elettrica fg. 24 n. 225.
- Licenza Edilizia in data 17/06/1977 Prot. N. 1493 (P.E. 40/1977), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di una tettoia in ferro e recinzione della proprietà fg. 24 n. 222.
- Concessione edilizia in data 27/11/1980 Prot. N. 3115 (P.E. 36/1980), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la costruzione di vasche in C.A. per la miscelazione di prodotti anticrittogamici fg. 24 n. 222; Agibilità rilasciata in data 24/11/1981.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili in data 18/02/1987 Prot. N. 4269/86 (P.E. 80/1986), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per l'esecuzione di lavori vari da eseguirsi negli

immobili di proprietà della Cooperativa in località Fiorenza (realizzazione n°6 celle frigorifere, un piano ammezzato attiguo agli uffici e un servizio per il negozio) e Madonna di Campagna (rifacimento copertura con sostituzione eternit e isolamento, costruzione nuova rampa, modifica aperture facciata sud piano rialzato).

- Autorizzazione edilizia in data 02/11/1988 Prot. N. 3542 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per la realizzazione di n. 4 celle ad uso allevamento entomologico.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 20/03/1998 Prot. N. 1760 rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per opere interne di realizzazione parete e controsoffittatura per formazione di un vano uso ripostiglio - archivio fg. 24 n. 225.
- Concessione edilizia in data 05/04/2001 (P.E. 32/2001) rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina S.r.l., per rimozione pavimento con abbassamento piano di calpestio al piano interrato fg. 24 n. 225. La successiva variante alla suddetta C.E. e rilasciata in data 27/04/2004 (P.E. 33/2002) è stata archiviata in quanto le opere non si potevano realizzare.

1.3.1) Destinazione urbanistica degli immobili

Presa visione del P.G.T. vigente pubblicato sul sito del Comune di Ponte in Valtellina:

- gli immobili son ubicati in zona urbanistica T4 – Tessuto produttivo esistente e di completamento, ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività produttive e dove sono possibili nuovi insediamenti;

- i terreni mappali n. 125, 127, 129 e 353 sono ubicati in zona urbanistica ST1 – Attrezzature pubbliche di interesse comunale, edifici, impianti e attrezzature di interesse comune, edifici per l'istruzione inferiore, attrezzature sportive e ricreative, parcheggi o verde attrezzato.

- I restanti terreni sono ubicati in zona urbanistica AG2 - Aree agricole comunali, attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

Conclusione

I fabbricati in Comune di Ponte in Valtellina si possono considerare conformi alle normative urbanistiche, ma si sono riscontrate difformità edilizie per diversa distribuzione interna dei vani e nella conformazione delle facciate, tali difformità si possono regolarizzare presentando le opportune richieste in Comune di Ponte in Valtellina secondo la normativa vigente e la pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio Territorio.

I costi di regolarizzazione, indicativi, per gli immobili in Comune di Ponte in Valtellina sono come di seguito specificati (esclusi I.V.A. e accessorie eventuali):

Pratica edilizia di sanatoria SCIA	€ 6.500,00
Variazione catastale	€ 3.000,00
Importo totale regolarizzazione	€ 9.500,00

1.4) Descrizione degli immobili

Gli immobili sono ubicati in Comune di Ponte in Valtellina lungo la strada Statale, via Nazionale, che da Sondrio porta a Bormio dove è concentrata

la parte produttiva e commerciale ed un fabbricato, via Stazione, a ridosso della strada che sale verso il centro abitato.

1.4.1) Fg. 29 mappale 16 – SEDE CENTRALE via Nazionale n°20

Il complesso produttivo e commerciale è stato costruito nei primi anni ’60 e successivamente ampliato più volte, ha le caratteristiche del capannone industriale prefabbricato.

Il fabbricato originale ha struttura portante in cemento armato con copertura in laterizio prefabbricato a volta con tamponamenti in calcestruzzo e “bolognini”, tavolati divisori in laterizio.

La parte di magazzino a sud-ovest verso la strada ha la struttura portante con pilastri in cemento armato o metallici, collegati con travi in cemento armato, tralicci o legno lamellare e copertura in lamiera.

La parte di magazzino verso nord dove sono ubicate le celle è costituita da muri perimetrali portanti in cemento armato con travi a timpano in doppia pendenza in c.a. e copertura con tavelloni nervati e pannelli metallici coibentati.

Al piano terra si trovano le sale di lavorazione, i magazzini con le aree di carico e scarico, le celle di conservazione, i locali officina, i servizi igienici, corridoi, disimpegni e vani accessori.

Le celle sono tutte realizzate in muratura, coibentate e dotate di impianto di refrigerazione.

Al piano primo nella parte ovest del complesso, con accesso da un soppalco in ferro si trova la mensa, le sale compressori, la galleria per il controllo degli impianti necessari per la zona ovest e la cabina elettrica.

Sulla copertura di questa parte di fabbricato è stato realizzato un impianto

fotovoltaico di 60 KWp con scambio sul posto.

Al piano primo nella parte est del complesso si trovano gli uffici, la sala riunioni, i servizi igienici e la parte di galleria per il controllo degli impianti necessari per la zona est.

La pavimentazione della parte industriale è in calcestruzzo, i servizi igienici, la mensa e gli uffici hanno pavimento in piastrelle, la sala riunione in moquette, con le pareti tinteggiate.

I serramenti dei capannoni sono in ferro a vetro semplice, i serramenti in legno piano terra fronte strada sono fatiscenti, mentre al piano primo negli uffici sono stati installati nuovi serramenti in PVC.

I piazzali sono parte pavimentati in calcestruzzo e parte in terra battuta.

Superficie commerciale del fabbricato m^2 15.750,50

Superficie commerciale degli spazi esterni coperti e non m^2 1.112,80

<u>Criticità riscontrate durante il sopralluogo:</u>

1) il complesso produttivo e di conservazione, che nella porzione più vecchia sono passati sessant'anni dalla sua costruzione, è fermo ed in alcune parti dismesso da tempo (si percepisce l'abbandono generale del complesso), eventuali acquirenti dovranno destinare l'immobile all'attuale utilizzo per la produzione e conservazione delle mele e dei suoi derivati, un'ipotetica riconversione avrebbe un costo esagerato anche per l'estensione del complesso;
2) le celle in muratura non si possono riutilizzare in altro luogo ed il costo dello smantellamento è molto elevato, attualmente in quelle ubicate nella parte più a nord si è riscontrata una presenza massiccia di muffa e di infiltrazioni d'acqua, anche nei corridoi, quindi con un costo

importante per un'eventuale pulizia e ripristino;

3) tutto il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione soprattutto nella parte più vecchia, la copertura a volte è in pessimo stato di conservazione piena di infiltrazioni d'acqua ed una parte è coperta da teli per proteggere la struttura dalle intemperie, i serramenti in legno a vetro semplice sono fatiscenti;
4) l'immobile non è conforme alle schede catastali depositate, è da prevedere la presentazione di una variazione catastale in funzione anche di una eventuale vendita.

1.4.2) Fg. 29 mappale 605 – SUPERMERCATO via Nazionale n°20

Adiacente la parte produttiva e commerciale della Cooperativa è presente un edificio di più recente costruzione, primi anni 2000, affittato come supermercato alla società Coop Lombardia.

Si tratta di un fabbricato in buone condizioni di conservazione di tipo industriale, con struttura portante in pilastri di cemento armato, travi in legno lamellare, copertura in pannelli metallici coibentati, tamponature in blocchetti di cls e serramenti in alluminio.

I pavimenti sono in gres porcellanato, parte del negozio è ribassato con controsoffitto e parte ha le travature a vista.

Al piano terra si trova il supermercato con tutti i vani accessori quali servizi igienici, spogliatoi, cella frigorifera, corridoi, disimpegni, magazzino e uffici.

Dall'esterno si accede alla centrale termica e con scala in ferro al piano primo dove sono ubicati degli uffici.

Esternamente sul fronte nord si trova una tettoia con pilastri in ferro, travi in legno lamellare e copertura in lamiera.

Di tutti gli immobili visionati è quello che si trova in buone condizioni di conservazione proprio perché utilizzato e soggetto ad opere di manutenzione.

Superficie commerciale del fabbricato m^2 922,00

Superficie commerciale degli spazi esterni coperti e non m^2 943,95

Criticità riscontrate durante il sopralluogo:

1) l'immobile presenta lievi difformità rispetto alle schede catastali depositate, è da prevedere la presentazione di una variazione catastale in funzione anche di una eventuale vendita.

1.4.3) Fg. 24 mappale 225 – MAGAZZINO via Stazione n°8

Il fabbricato ubicato lungo la strada Provinciale 22 che sale verso il centro abitato di Ponte è stato costruito negli anni '50, pertanto ha settant'anni di vita, poi successivamente ampliato.

La struttura portante (pilastri e tetto) è in cemento armato, i muri perimetrali sono in pietrame locale e malta.

La copertura del fabbricato principale è in tegole di cemento la restante in lamiera coibentata, i serramenti sono parte in legno, parte in metallo e quelli al piano primo in PVC.

I pavimenti sono in cemento liscio, mentre uffici e servizi igienici hanno pavimenti in piastrelle di ceramica.

Il fabbricato è così costituito:

- piano primo sottostrada, con accesso dal piazzale fronte ovest, vano uso autorimessa/deposito con centrale termica e servizio igienico;
- piano terra (rialzato rispetto al piazzale di ingresso sulla strada fronte sud) portico di ingesso, il magazzino con un'area vendita, gli uffici ed i

servizi igienici;

- piano primo, con accesso diretto dal piazzale fronte nord, area magazzino, uffici, archivio e servizio igienico.

Attualmente il piano primo sottostrada ed il piano terra sono usati dalla Cooperativa come rivendita di prodotti agricoli, mentre al piano primo c'è la sede del Consorzio irriguo e di miglioramento fondiario "Sponda Soliva".

Ad ovest del fabbricato è presente una costruzione con struttura in cemento armato e serramenti in ferro adibita a locale per la miscelazione dei prodotti anticrittogamici e da una cabina elettrica di trasformazione.

Al fabbricato sono annessi i terreni di pertinenza fg. 24 n. 222 e n. 437 che costituiscono il piazzale pavimentato sul fronte ovest, con superficie di 1157 m^2.

Superficie commerciale dei fabbricati m^2 1.884,80

Superficie commerciale degli spazi esterni coperti e non m^2 343,54

<u>Criticità riscontrate durante il sopralluogo:</u>

1) i muri perimetrali al piano terra del magazzino a nord, contro terra, sono umidi ed hanno chiazze di muffa eventualmente da risanare, nel piano primo sottostrada è stata riscontrata un'infiltrazione d'acqua, i serramenti in legno ancora presenti sono fatiscenti;
2) l'immobile non è conforme alle schede catastali depositate, è da prevedere la presentazione di una variazione catastale in funzione anche di una eventuale vendita, sono da inserire in mappa la cabina elettrica e il locale per miscelare i prodotti anticrittogamici;
3) non è stato possibile visionare gli uffici al piano primo.

1.4.4) Terreni agricoli identificati sul foglio 29

Si tratta di terreni agricoli a nord del complesso produttivo di Ponte in Valtellina coltivati a frutteto con una superficie totale di m^2 5.553,00.

La maggior parte sono piccoli appezzamenti di terreno, con poca commerciabilità se venduti separatamente, è da prevedere una vendita come intero lotto sempre per la coltivazione delle mele.

1.5) Valutazione

A seguito del sopralluogo agli immobili si sono rilevate delle criticità, non trascurabili, che hanno portato a definire il valore di stima applicato con la riduzione per il pronto realizzo che deve tenere conto anche del disbrigo di tutte le pratiche necessarie per conformare la proprietà alla vendita.

Per la sede centrale della Cooperativa in via Nazionale n°20 il valore di stima è giustificato come di seguito:

- dalla notevole superficie della proprietà che genera problemi di acquisto, di gestione e di riconversione, per qualsiasi attività da inserire e la sua vetustà;
- dal costo di manutenzione dell'intero stabile, di ripristino e/o smantellamento degli impianti e delle celle che sono in muratura e non possono essere spostate (anche qualora si trovasse un acquirente che prosegue con l'attività attuale per il ripristino, la pulizia delle celle, la manutenzione dell'intero immobile che **non è** in buono stato di conservazione prevede un ingente investimento iniziale);

Per il magazzino in via Stazione n°8, il valore di stima tiene conto della vetustà dell'immobile e degli interventi di manutenzione da realizzare al piano terra e al piano primo.

1.5.1) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI PONTE IN VALT. (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 29 N. 16** **Fabbricato via Nazionale - SEDE** Cat. D/7 RC. = € 77.780,00								
	Magazzino, spazi di lavorazione e conservazione, uffici								
	Superficie principale, lavorazioni			5171,00	1,00	5171,000			
	Superficie celle frigorifere			8633,00	0,80	6906,400			
	Uffici P1			668,00	1,00	668,000			
	Soppalco mensa, lavorazioni P!			514,00	0,60	308,400			
	Locali di servizio, impianti interni			594,00	0,35	207,900			
	Locali di servizio, impianti esterni			503,00	0,35	176,050			
	Cavedi ispezione impianti P1			864,00	0,15	129,600			
	Piazzale coperto verso facciata principale			498,00	0,15	74,700			
						13642,050	€ 350,00	€ 4.774.717,50	
	Piazzale scoperto					7214,000	€ 10,00	€ 72.140,00	
	Terreni accorpati al piazzale scarpate e verde					5836,000	€ 5,00	€ 29.180,00	
								€ 4.876.037,50	**€ 4.876.037,50**
	Superficie totale terreni			5553,00			€ 10,00	€ 55.530,00	**€ 55.530,00**
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA							-	**€ 4.931.567,50**

Valore immobili Ponte in Valtellina Sede	€ 4.931.567,50
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 986.313,50
Deducesi arrotondamento	-€ 254,00
VALORE DI VENDITA	**€ 3.945.000,00**

1.5.2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI PONTE IN VALT. (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 29 N. 604 - 605** **Fabbricato via Nazionale - Supermercato** Cat. D/8 RC. = € 6.064,00								
	Supermercato e accessori								
	Superficie di vendita e servizi			887,00	1,00	887,000			
	Superfici secondarie a soppalco			70,00	0,50	35,000			
	Piazzale coperto verso nord			837,00	0,20	167,400			
						1089,400	€ 1.100,00	€ 1.198.340,00	
	Piazzale scoperto					5928,000	€ 10,00	€ 59.280,00	
	Terreni accorpati al piazzale scarpate e verde					3675,000	€ 5,00	€ 18.375,00	
								€ 1.275.995,00	**€ 1.275.995,00**
	ALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA							-	**€ 1.275.995,00**
								-	
								-	

Valore immobili di Ponte in Valtellina Supermercato	€ 1.275.995,00
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 255.199,00
Deducesi arrotondamento	-€ 796,00
VALORE DI VENDITA	**€ 1.020.000,00**

1.5.3) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI PONTE IN VALT. (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 24 N. 225** **Fabbricato in via Stazione** Cat. D/7 RC. = € 10.160,40								
	Magazzino e spazi vendita								
	Superficie di vendita e servizi			926,00	1,00	926,000			
	Magazzino piano terra	20,00	12,50	250,00	0,50	125,000			
	Locali al piano secondo - uffici e servizi	20,00	34,35	687,00	1,00	687,000			
	Locali di servizio e cabina elettrica			43,60	0,40	17,440			
	Piazzale coperto - ingresso principale	20,00	3,00	60,00	0,15	9,000			
						1764,440	€ 360,00	€ 635.198,40	
	Piazzale scoperto					2158,400	€ 10,00	€ 21.584,00	
	Terreni accorpati al piazzale dedotta la parte occupata dalla					1113,400	€ 10,00	€ 11.134,00	
	cabina elettrica e accessori							€ 667.916,40	**€ 667.916,40**
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI PONTE IN VALTELLINA							-	**€ 667.916,40**
								-	
								-	

Valore immobili di Ponte in Valtellina via Stazione	€ 667.916,40
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 133.583,28
Deducesi arrotondamento	-€ 333,12
VALORE DI VENDITA	**€ 534.000,00**

2) IMMOBILI IN COMUNE DI VILLA DI TIRANO

2.1) Situazione catastale

I beni immobili in Comune di Villa di Tirano figurano catastalmente allibrati come segue:

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa

Catasto Fabbricati

Fg. 37 n. 14 Cat. D/1 – RC. €. 67,66

Fg. 37 n. 15 sub. 1 Cat. D/8 – RC. €. 13.816,25

Fg. 37 n. 15 sub. 2 Cat. A/2 – RC. €. 464,81

Catasto Terreni

Fg. 37 mapp. 4	Frutteto 2 are 7.50	RD=€ 22,27 RA=€ 8,72
Fg. 37 mapp. 8	Frutteto 2 are 0.80	RD=€ 2,38 RA=€ 0,93
Fg. 37 mapp. 175	Relit. Strad. are 3.77	RD=€ 0,00 RA=€ 0,00
Fg. 37 mapp. 13	Frutteto 2 are 1.70	RD=€ 5,05 RA=€ 1,98
Fg. 37 mapp. 4	Frutteto 2 are 7.50	RD=€ 22,27 RA=€ 8,72
Fg. 37 mapp. 16	Fu. d'accert. are 0.15	RD=€ 0,00 RA=€ 0,00
Fg. 37 mapp. 19	Seminativo 2 are 15.17	RD=€ 4,70 RA=€ 5,09
Fg. 37 mapp. 172	Frutteto 2 are 1.60	RD=€ 4,75 RA=€ 1,86
Fg. 30 mapp. 531	Prato irrig. 2 are 0.57	occupato dalla strada
Fg. 29 mapp. 529	Relit. Strad. are 0.16	residuo costruz. Strada

Precedente proprietario era la Frutticoltori Villa di Tirano – Società Cooperativa Agricola con sede in Villa di Tirano.

2.2) Provenienze e Visure ipotecarie nel ventennio

Trascrizioni

Gli immobili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Villa di Tirano,

sono pervenuti alla Società Agricola Melavì – Società Cooperativa come di seguito:

- Atto di fusione di società per incorporazione della Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 23/03/2013 n. 60029/16370 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio l'11/04/2013 al n. 4013 di reg. generale e n. 3237 di registro particolare.

Successivamente:

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data 19/02/2026 n. 8/2026 di repertorio a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Società Agricola Melavì, Società Cooperativa in liquidazione con sede in Ponte in Valtellina, trascritto a Sondrio il 29/04/2026 al n. 5559 di reg. generale e n. 4641 di registro particolare.

Inscrizioni – Trascrizioni Pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 08/09/2010 al n. 10477 di registro generale e n. 1619 di registro particolare per la somma complessiva di € 1.811.412,90 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 15 anni), a garanzia di mutuo fondiario concesso alla Società Frutticoltori di Villa di Tirano con atto in data 03/09/2010 n. 107213/36648 di repertorio a rogito dott. Giandomenico Schiantarelli notaio in Sondrio (Comune di Ponte in

Valtellina fg. 29 nn. 604, 605, 496, 44, 45).

- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 164 di registro particolare del 15/02/2012 per variazione piano di rientro tempo.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2018 al n. 6098 di registro generale e n. 555 di registro particolare per la somma complessiva di € 8.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 20 anni 23 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 08/05/2018 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 930 di registro particolare del 23/08/2024 per restrizioni di beni in Comune di Sondrio per successivo atto notarile di vendita.

2.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Di seguito si elencano le Licenze Edilizie, le Concessioni Edilizie e i Permessi riguardanti gli immobili di Villa di Tirano verificati con sopralluogo presso gli Uffici Comunali in data 30/07/2026 (le copie sono depositate presso il Perito), a tutt'oggi non sono state presentate ulteriori richieste di intervento.

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori in data 08/02/1960 Prot. N. 3769 (P.E. 105/1960), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un capannone per la conservazione della frutta fg. 37 n. 15.
- Licenza edilizia in data 22/08/1966 (P.E. 276/1966), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di una

cabina di trasformazione fg. 37 n. 14.

- Licenza edilizia in data 01/08/1967 (P.E. 305/1967), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un capannone fg. 37 n. 14 e 15; Agibilità in data 13/05/1969.
- Licenza edilizia in data 29/08/1969 Prot. N. 2711 (P.E. 434/1969), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un silos in cemento armato fg. 37 n. 16 (la costruzione è stata rimossa, ne restano le tracce sul mappale).
- Licenza edilizia in data 31/07/1972 (P.E. 39/1972), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione in ampliamento di un complesso agricolo produttivo fg. 37 n. 14, 15, 16, 19 e 20; Agibilità in data 13/11/1973.
- Licenza edilizia in data 18/05/1972 Prot. N. 1883 (P.E. 122/1972), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per lavori di demolizione e di tamponamento da effettuarsi all'interno dei magazzini esistenti fg. 37 n. 15 e 16.
- Licenza edilizia in data 07/06/1974 (P.E. 301/1974), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per il rifacimento dell'isolamento e della copertura del tetto, muri di tamponamento interni per la formazione di un negozio frutta e di un deposito anticrittogamici, copertura Canale esistente, opere di pavimentazione e recinzione fg. 37 n. 15,16,19 e 20; Agibilità in data 24/01/1976.
- Autorizzazione edilizia in data 30/10/1976 Prot. N. 3343 (P.E. 176/1976) per la costruzione di n. 2 tettoie sul mappale fg. 37 n. 15, 19 e 20.
- Licenza edilizia in data 27/01/1977 (P.E. 187/1977), rilasciata alla

Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per l'ampliamento del complesso produttivo consistente nella formazione di un appartamento per il custode e di alcuni locali di sgombero fg. 37 n. 15; Agibilità in data 14/04/1978.

- Concessione edilizia in data 07/10/1977 (P.E. 277/1977), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un muro di cinta fg. 37 n. 19.
- Deliberazione di Consiglio Comunale in data 02/07/1979 N. 21 di approvazione del progetto di costruzione di una nuova strada interpoderale di collegamento in sostituzione di quella Comunale "delle Rive e delle Finanze", comunicazione alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l. in data 09/10/1979 Prot. N. 995.
- Concessione edilizia in data 14/11/1980 Prot. N. 3441 (P.E. 06/1980), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un magazzino antiparassitari e anticrittogamici fg. 37 n. 19; Concessione edilizia di variante in corso d'opera in data 16/12/1980 Prot. N. 4631 consistente nell'arretramento di uno spigolo di fabbricato sul lato nord – est; Atto notarile di asservimento area e apposizione di vincolo a destinazione parcheggio pubblico a favore del Comune su area adiacente la via Nazione in data 13/12/1980 a rogito notaio dott. Schiantarelli Giandomenico e registrato a Tirano il 23/03/1981 al N. 537 Vol. 15; Agibilità in data 25/06/1982
- Concessione edilizia in sanatoria in data 30/11/1981 Prot. N. 4272 (P.E. 157/1981), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un muro di cinta e in sanatoria per la costruzione di

un muro di sostegno fg. 37 n. 1 e 4, a seguito di presentazione di precedente richiesta di autorizzazione edilizia in data 03/11/1981 Prot. N. 4180.

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria in data 18/03/1982 (P.E. 200/1982), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un muro di sostegno terreno pertinenza di edifici esistenti e per realizzazione di casello pompa acqua fg. 37 n. 4 e 175.
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria in data 14/02/1983 (P.E. 264/1982), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per pavimentazione esterna per facilitare le operazioni di carico e scarico dei prodotti agricoli fg. 37 n. 4 e 175.
- Condoni Edilizio N. 1695/1986; Edilizia in sanatoria del 20/02/1991 Progressivo 0193113107, rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la regolarizzazione di pensiline e tettoie fg. 37 n. 15

2.3.1) Destinazione urbanistica degli immobili

Presa visione del P.G.T. vigente pubblicato sul sito del Comune di Villa di Tirano:

- gli immobili ed i terreni adiacenti sono ubicati in zona urbanistica “per attività produttive, distributive e ricettive.

La destinazione d’uso di queste zone è costituita da insediamenti produttivi destinati all’attività distributiva (medie strutture di vendita e centri commerciali) e ricettiva, impianti sportivi e palestre private.

VINCOLI URBANISTICI

E’ presente una fascia di rispetto lungo il tracciato del Canale Rossi, che

per una parte scorre anche tombinato, al di sotto del fabbricato attualmente utilizzato come locale di vendita a sud-ovest dell'area di proprietà.

Ai sensi della DGR n. 3668 del 16/12/2024 è considerato "Reticolo Idrografico Minore" di competenza comunale.

Conclusione

I fabbricati in Comune di Villa di Tirano si possono considerare conformi alle normative urbanistiche, ma si sono riscontrate difformità edilizie per diversa distribuzione interna dei vani e nella conformazione delle facciate, tali difformità si possono regolarizzare presentando le opportune richieste in Comune secondo la normativa vigente e la pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio Territorio.

Anche per la cabina elettrica non più esistente, ma ancora accatastata fg. 37 n. 14, va presentata la necessaria pratica presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio Territorio per la regolarizzazione.

Per quanto attiene alla normativa relativa al "reticolo idrografico minore" dovuta alla presenza del Canale Rossi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

Per tutti gli altri interventi importanti che si intendessero eseguire comporterebbero l'applicazione e le modifiche richieste dalla normativa vigente con il rispetto del vincolo presente.

I costi di regolarizzazione, indicativi, per l'Immobile in Comune di Villa di Tirano sono come di seguito specificati (esclusi I.V.A. e accessorie eventuali):

Pratica edilizia di sanatoria SCIA	€ 4.500,00
Variazione catastale	€ 2.000,00
Importo totale regolarizzazione	€ 6.500,00

2.4) Descrizione degli immobili

Gli immobili sono ubicati in Comune di Villa di Tirano lungo la strada Statale, via Nazionale, che da Sondrio porta a Bormio, all'imbocco del paese, si tratta di un complesso produttivo – commerciale distribuito su tre piani.

2.4.1) Fg. 37 mappale 14

Il mappale era il fabbricato destinato alla vecchia cabina Enel che non è più esistente, demolita nel passato.

2.4.2) Fg. 37 mappale 15 sub. 1 – via Nazionale n°1

Il complesso produttivo e commerciale all'entrata di Villa di Tirano è stato costruito nei primi anni '60 e successivamente ampliato.

La struttura portante è in cemento armato e metallica con copertura curvilinea e parte a falde inclinate con lucernari per l'illuminazione e manto in lastre metalliche coibentate, i soppalchi sono realizzati con struttura metallica e griglie tipo "Orsogril".

Sono presenti due tettoie a struttura metallica, una a ridosso del fabbricato fronte strada statale che copre l'accesso alla parte commerciale, una sul retro di grandi dimensioni, che insiste parte sulla proprietà di Villa di Tirano e parte su quella di Bianzone.

Al piano terra, parzialmente interrato sul fronte strada, si trova la parte produttiva e di conservazione dell'attività della Cooperativa, sono presenti la sala lavorazione, le celle frigorifere, uffici, magazzini, servizi igienici e

spogliatoi.

I pavimenti sono in cemento liscio o con piastrelle in gres, le pareti intonacate ed i serramenti in ferro di tipo industriale.

Al piano primo (piano rialzato rispetto al fronte strada) da cui si accede attraverso il portico esterno, sono presenti i vani ad uso commerciale ed amministrativo dell'attività, precisamente i negozi, gli uffici, i servizi igienici, magazzini, ripostigli e piccole celle frigorifere, tutto abbandonato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di gres, i serramenti esterni degli uffici sono in PVC.

La parte di fabbricato più ad ovest è un edificio con una superficie di m^2 1560,00 addossato al fabbricato principale, ma indipendente negli ingressi sia al piano terra dal fronte strada che al piano primo con scale di accesso interne ed esterne.

L'immobile è utilizzato come rivendita di prodotti agricoli dalla Cooperativa, con ufficio, servizio igienico e magazzino, è intonacato, tinteggiato, ha le aperture di tipo industriale in ferro ed i pavimenti con piastrelle in klinker.

Superficie commerciale dell'unità immobiliare m^2 4.947,75

Superficie commerciale degli spazi esterni coperti e non m^2 650,80

2.4.3) Fg. 37 mappale 15 sub. 2 – Abitazione via Nazionale n°1

Dal portico esterno fronte strada o da vano scale interno si accede al piano secondo limitato nella parte centrale dell'immobile in cui si trova un'unità immobiliare ad uso abitazione (abitazione del custode).

L'appartamento che si affaccia sulla strada e sulla copertura del capannone con balcone lungo i lati ovest e nord è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere e un vano ufficio.

I muri sono intonacati e tinteggiati, le piastrelle di pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni con tapparelle sono in PVC.

I vani ad esclusione dei servizi igienici sono completamente vuoti.

Superficie commerciale dell'unità immobiliare m^2 180,88

Criticità riscontrate durante il sopralluogo:

1) il complesso produttivo e di conservazione, di circa sessant'anni, è fermo ed in alcune parti dismesso da almeno due anni e questo ha influito molto in quanto si trova in uno stato di abbandono e disinteresse generale, tranne che nella parte commerciale attualmente utilizzata;
2) chi acquista l'immobile deve utilizzarlo come ora per la produzione e conservazione delle mele e dei suoi derivati, un'ipotetica riconversione avrebbe un costo esagerato anche per l'estensione del complesso, così come le celle in muratura che non si possono utilizzare in altro luogo ed il costo dello smantellamento è elevato;
3) tutto il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione soprattutto nella copertura, nella quale ci sono evidenti segni di infiltrazioni d'acqua che hanno portato allo sfondellamento della controsoffittatura al piano primo, notevoli infiltrazioni d'acqua sono visibili anche nel corridoio antistante le celle frigorifere al piano terra lato ovest dove l'intonaco è scrostato e c'è presenza di muffa, gli impianti sono tutti da riqualificare;
4) l'immobile non è conforme alle schede catastali depositate, è da prevedere la presentazione di una variazione catastale in funzione

anche di una eventuale vendita.

2.4.4) Terreni in Comune di Villa di Tirano

Si tratta di terreni sul retro del complesso produttivo che costituiscono il piazzale scoperto e pavimentato a nord, superficie totale m^2 5.779,43.

2.5) Valutazione

Il valore di stima tiene conto di tutte le criticità, non trascurabili, che sono state rilevate durante il sopralluogo dal sottoscritto (in primis l'età costruttiva avanzata) e della riduzione per il pronto realizzo che deve tenere conto anche del disbrigo di tutte le pratiche necessarie per conformare la proprietà alla vendita, e precisamente:

- la notevole superficie della proprietà che genera problemi di acquisto, di gestione e di riconversione, per qualsiasi attività da inserire;
- il costo di manutenzione dell'intero stabile, di ripristino e/o smantellamento degli impianti e delle celle che sono in muratura e non possono essere spostate, inoltre il fabbricato si trova in uno stato di abbandono e trascuratezza che prevede un ingente investimento iniziale per il recupero.

2.5) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI VILLA DI TIRANO (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 37 n. 15 sub. 1**								
	Cat. D/8 RC. = € 13.816,25								
	Magazzino e spazi vendita								
	Area lavorazione			2373,00	0,85	2017,050			
	Area celle frigorifere installate negli anni '80 fatiscente			1462,00	0,60	877,200			
	Spaccio aziendale PT e P1			741,00	1,00	741,000			
	Corridoi impiantistici			133,00	0,20	26,600			
	Superfici accessorio piano primo in precarie condizioni di manut.			387,00	0,40	154,800			
	Ufficio P1			145,00	1,00	145,000			
	Piazzale coperto lato ingresso			902,00	0,15	135,300			
						4096,950	€ 240,00	€ 983.268,00	
	Piazzale scoperto					4204,000	€ 10,00	€ 42.040,00	
2	**F. 37 n. 15 sub. 2**								
	Cat. A/2 RC. = € 464,81								
	Alloggio custode piano primo	16,70	10,40	173,68	1,00	173,680			
	Balcone	1,30	10,40	13,52	0,20	2,704			
						176,38	€ 400,00	€ 70.553,60	
								€ 1.095.861,60	€ 1.095.861,60
3	**Terreni agricoli circostanti e sparsi**								
	Superficie totale terreni (escuso mappale occupato dalla strada)			3085,00			€ 10,00	€ 30.850,00	€ 30.850,00
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI VILLA DI TIRANO							-	**€ 1.126.711,60**

Valore immobili Villa di Tirano	€ 1.126.711,60
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 225.342,32
Deducesi arrotondamento	-€ 369,28
VALORE DI VENDITA	**€ 901.000,00**

3) IMMOBILI IN COMUNE DI BIANZONE

3.1) Situazione catastale

I beni immobili in Comune di Bianzone figurano catastalmente allibrati come segue:

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa

Catasto Fabbricati

Fg. 33 n. 584	Cat. C/2 – RC. €. 111,55	
Fg. 33 n. 87 sub. 1	Cat. D/1 – RC. €. 120,33	
Fg. 33 n. 87 sub. 2	Cat. D/1 – RC. €. 113,62	
Fg. 33 n. 88 sub. 2	Cat. D/10 – RC. €. 8.016,00	
Fg. 33 n. 88 sub. 3	Cat. D/10 – RC. €. 27.007,46	

Catasto Terreni

Fg. 33 mapp. 235	Seminativo 3 are 3.40	RD=€ 0,79 RA=€ 1,05
Fg. 33 mapp. 556	Frutteto U are 3.14	RD=€ 10,62 RA=€ 4,05
Fg. 33 mapp. 557	Vigneto 4 are 2.44	RD=€ 0,15 RA=€ 0,32
Fg. 33 mapp. 558	Vigneto 4 are 2.13	RD=€ 0,13 RA=€ 0,28
Fg. 33 mapp. 559	Frutteto U are 0.10	RD=€ 0,34 RA=€ 0,13
Fg. 33 mapp. 560	Frutteto U are 0.06	RD=€ 0,20 RA=€ 0,08
Fg. 33 mapp. 571	Vigneto 4 are 0.94	RD=€ 0,06 RA=€ 0,12
Fg. 33 mapp. 573	Vigneto 4 are 1.04	RD=€ 0,06 RA=€ 0,13
Fg. 33 mapp. 516	Frutteto U are 4.00	RD=€ 13,53 RA=€ 5,16
Fg. 33 mapp. 531	Seminativo 3 are 3.00	RD=€ 0,70 RA=€ 0,93
Fg. 33 mapp. 550	Vigneto 4 are 1.20	RD=€ 0,07 RA=€ 0,15
Fg. 33 mapp. 160	Vigneto 4 are 2.30	RD=€ 0,14 RA=€ 0,30
Fg. 33 mapp. 161	Vigneto 4 are 3.60	RD=€ 0,22 RA=€ 0,46

Fg. 33 mapp. 162	Seminativo 3 are 3.50	RD=€ 0,81	RA=€ 1,08
Fg. 33 mapp. 177	Frutteto U are 4.50	RD=€ 15,22	RA=€ 5,81
Fg. 33 mapp. 178	Frutteto U are 5.50	RD=€ 18,61	RA=€ 7,10
Fg. 33 mapp. 179	Frutteto U are 5.60	RD=€ 18,94	RA=€ 7,23
Fg. 33 mapp. 233	Frutteto U are 3.10	RD=€ 10,49	RA=€ 4,00
Fg. 33 mapp. 234	Seminativo 3 are 3.40	RD=€ 0,79	RA=€ 1,05
Fg. 33 mapp. 553	Vigneto 4 are 1.00	RD=€ 0,06	RA=€ 0,13
Fg. 33 mapp. 554	Frutteto U are 1.90	RD=€ 6,43	RA=€ 2,45
Fg. 33 mapp. 555	Frutteto U are 1.60	RD=€ 5,41	RA=€ 2,07

Precedente proprietario era la Frutticoltori Villa di Tirano – Società Cooperativa Agricola con sede in Villa di Tirano.

3.2) Provenienze e Visure ipotecarie nel ventennio

Trascrizioni

Gli immobili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bianzone, sono pervenuti alla Società Agricola Melavì – Società Cooperativa come di seguito:

- Atto di fusione di società per incorporazione della Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 23/03/2013 n. 60029/16370 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio l'11/04/2013 al n. 4013 di reg. generale e n. 3237 di registro particolare.

Successivamente:

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data 19/02/2026 n. 8/2026 di repertorio a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Società Agricola

Melavì, Società Cooperativa in liquidazione con sede in Ponte in Valtellina, trascritto a Sondrio il 29/04/2026 al n. 5559 di reg. generale e n. 4641 di registro particolare.

Inscrizioni – Trascrizioni Pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2018 al n. 6098 di registro generale e n. 555 di registro particolare per la somma complessiva di € 8.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 20 anni 23 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 08/05/2018 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 930 di registro particolare del 23/08/2024 per restrizioni di beni in Comune di Sondrio per successivo atto notarile di vendita.

3.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Di seguito si elencano le Licenze Edilizie, le Concessioni Edilizie e i Permessi riguardanti gli immobili di Bianzone verificati con sopralluogo presso gli Uffici Comunali in data 17/08/2026 (le copie sono depositate presso il Perito), a tutt'oggi non sono state presentate ulteriori richieste di intervento.

- Concessione edilizia in data 29/03/1980 Prot. N. 157 (P.E. 3/1980), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., di variante alla Licenza Edilizia n. 29/1978 per la costruzione di un capannone per

la conservazione della frutta fg. 33 n. 68 e 83; Agibilità in data 23/04/1981.

- Autorizzazione edilizia in data 06/11/1981 Prot. N. 2685, rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di un muro di contenimento di un terrapieno fg. 33 n. 551.
- Autorizzazione edilizia in data 25/03/1982 Prot. N. 2837/81, rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di una tettoia in ferro fg. 33 n. 90 e 148.
- Concessione edilizia in data 11/04/1983 Prot. N. 393 (P.E. 35/1983), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per l'ampliamento del centro di conservazione frutta di cui alla C.E. N. 3 del 23/03/1980 fg. 33 n. 78 e 79; Agibilità in data 26/10/1985.
- Concessione edilizia in data 15/10/1983 Prot. N. 1809 (P.E. 57/1983), rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la costruzione di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica fg. 33 n. 86 e 87; Agibilità in data 18/02/1989.
- Denuncia di inizio attività in data 13/07/1995 Prot. N. 2545 (P.E. 39/1995) rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per i lavori di sbancamento per l'ampliamento del piazzale esistente lato ovest.
- Denuncia di inizio attività in data 13/10/1995 Prot. N. 2545 (P.E. 61/1995) rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per la realizzazione di un impianto tecnologico al servizio delle attrezzature esistenti fg. 33 n. 88 – Magazzino e locale ricarica muletti.
- Denuncia di inizio attività in data 27/06/2008 Prot. N. 3150 (P.E.

20/2008) rilasciata alla Cooperativa Frutticoltori di Villa di Tirano S.r.l., per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo del magazzino fg. 33 n. 88 (sostituzione della copertura in eternit con pannelli in lamiera grecata, messa in opera di pedana di carico, costruzione di scivolo di carico, realizzazione nuova porta lungo la parete sud, ampliamento della porta esistente, adeguamento impianto elettrico a servizio del fabbricato principale); integrazione della pratica edilizia 20/2008 con il deposito di comunicazione di manutenzione ordinaria in data 01/09/2010 per l'installazione di impianto fotovoltaico 296,10 KWp sulla copertura del fabbricato esistente fg. 33 n. 88. A chiusura della pratica è stato depositato il Certificato di Collaudo Finale in data 14/12/2010.

3.3.1) Destinazione urbanistica degli immobili

Presa visione del P.G.T. vigente pubblicato sul sito del Comune di Bianzone:

- gli immobili ed i terreni adiacenti sono ubicati in zona urbanistica P – Tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato, che comprendono le aree urbanizzate a patire dalla seconda metà del secolo scorso prevalentemente lungo le direttrici di viabilità principale.

Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, in comparti di intervento speciali per il quale si applica l'articolo 49.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Conclusione

I fabbricati in Comune di Bianzone si possono considerare conformi alle normative urbanistiche, ma si sono riscontrate difformità edilizie per

diversa distribuzione interna dei vani e nella conformazione delle facciate, tali difformità si possono regolarizzare presentando le opportune richieste in Comune secondo la normativa vigente e la pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio Territorio.

I costi di regolarizzazione, indicativi, per il capannone in Comune di Bianzone sono come di seguito specificati (esclusi I.V.A. e accessorie eventuali):

Pratica edilizia di sanatoria SCIA	€ 4.500,00
Variazione catastale	€ 2.000,00
Importo totale regolarizzazione	€ 6.500,00

3.4) Descrizione degli immobili

Gli immobili sono ubicati in Comune di Bianzone via Colombini e sono contigui ed adiacenti sul lato a nord al fabbricato sito in Villa di Tirano e costituiscono un unico complesso produttivo – commerciale.

3.4.1) Fg. 33 mappale 584 – Locale ricarica muletti

Si tratta di un fabbricato seminterrato con accesso dal piazzale pavimento, il muro perimetrale funge da sostegno del terrapieno a nord, con una superficie di m^2 126,00.

La struttura portante è in cemento armato, i portoni di chiusura sono scorrevoli in ferro.

All'interno della struttura, tutta al rustico, sono alloggiati gli impianti per ricaricare i muletti a batteria che sono funzionanti e operativi.

3.4.2) Fg. 33 mappale 87 sub. 1 e sub. 2 – Cabina Elettrica

Il fabbricato è destinato a cabina elettrica (Enel) diviso in piano terra (h=4,90 m) e primo (torre h=7,30 m) con accesso dal piazzale oltre il

magazzino, la struttura è in cemento armato.

Superficie commerciale del fabbricato m^2 16,88

3.4.3) Fg. 33 mappale 88 sub. 2 – Impianto fotovoltaico

Trattasi di impianto fotovoltaico posato sulla copertura del magazzino, realizzato nel 2010 con potenza di 296,10 KWp con interconnessione alla rete AC, stimato da altro tecnico incaricato.

3.4.4) Fg. 33 mappale 88 sub. 3 – Magazzino

Il fabbricato è stato costruito nel 1978 ed è di tipo prefabbricato con strutture portanti in cemento armato e copertura a due falde in pannelli di lamiera coibentata con serramenti in ferro.

L'edificio è costituito da una grande zona a magazzino – stoccaggio con area di carico degli autoveicoli, ci sono due corridoi con affacciate le celle di conservazione in muratura rivestite di pannelli in materiale espanso di isolamento, la sala macchine ed i servizi igienici.

Le pareti sono intonacate, i pavimenti in calcestruzzo liscio e nei bagni piastrelle in gres.

Tramite scala e balcone con struttura metallica si accede a due corridoi posti al piano primo dove sono alloggiati gli impianti e le macchine di refrigerazione delle celle ed una sala macchine.

Superficie commerciale del fabbricato m^2 6.175,50

Superficie commerciale degli spazi esterni coperti e non m^2 1072,80

Criticità riscontrate durante il sopralluogo:

1) il magazzino utilizzato per la conservazione delle mele e lo stoccaggio è completamente vuoto con gli impianti fermi e parzialmente dismessi si trova in uno stato di abbandono e disinteresse generale, durante il

sopralluogo in alcune celle si vedevano pozze d'acqua in quantità ed erano visibili i residui di un rigurgito dalle pilette dei corridoi;

2) chi acquista l'immobile deve utilizzarlo come ora per la conservazione di prodotti, un'ipotetica riconversione avrebbe un costo esagerato considerato che le celle in muratura non si possono utilizzare in altro luogo ed il costo dello smantellamento è elevato;
3) il fabbricato necessita di un intervento di risanamento e manutenzione generale;
4) gli immobili non sono conformi alle schede catastali depositate, è da prevedere la presentazione di una variazione catastale in funzione anche di una eventuale vendita.

3.4.5) Terreni agricoli identificati sul foglio 33

Si tratta di terreni agricoli ubicati all'intorno del complesso produttivo di Bianzone coltivati a frutteto, con una superficie totale di m^2 5745,00.

La maggior parte sono piccoli appezzamenti di terreno, con poca commerciabilità, è da prevedere una vendita come intero lotto sempre per la coltivazione delle mele.

3.5) Valutazione

Le criticità emerse durante il sopralluogo, che non sono trascurabili, hanno influenzato la determinazione del valore di stima degli immobili, compresa la riduzione per il pronto realizzo che deve tenere conto anche del disbrigo di tutte le pratiche necessarie per conformare la proprietà alla vendita, e precisamente:

- la notevole superficie della proprietà che genera problemi di acquisto, di gestione e di riconversione, per qualsiasi attività da inserire;

- il magazzino che è stato costruito da quarant'anni;
- l'immobile in sé è comunque un magazzino, non ci sono impianti di produzione, ma solo le celle frigorifere;
- il costo di manutenzione dell'intero stabile, di ripristino e/o smantellamento delle celle che sono in muratura e non possono essere spostate.

3.5) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI BIANZONE (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 33 n. 584**								
	Cat. C/2 RC. = € 111,55								
	Magazzino ricarica muletti			126,00	1,00	126,000	€ 100,00	€ 12.600,00	
2	**F. 33 n. 88 sub. 3**								
1a	Capannone industriale								
	Area lavorazione			1620,00	1,00	1620,000			
	Area celle frigorifere installate negli anni '80 in disuso			4280,00	0,70	2996,000			
	Locale impianti piano primo			170,00	0,40	68,000			
	Corridoi impiantistici piano primo			762,00	0,20	152,400			
	Piazzale coperto			405,00	0,15	60,750			
						4897,15	€ 300,00	€ 1.469.145,00	
1b	Piazzale esterno			4377,00			€ 10,00	€ 43.770,00	
2	**F. 33 n. 87 sub. 1 e sub. 2**								
	Cat. D/1 RC. = € 120,33 e € 113,62								
	Cabina elettrica piano terra sub. 1	5,50	3,75	20,63					
	Cabina elettrica piano terra sub. 2	3,50	3,75	13,13					
				33,75	0,50	16,88	€ 300,00	€ 5.062,50	€ 5.062,50
3	**Terreni agricoli circostanti e sparsi**								
	Superficie totale terreni			5745,00			€ 10,00	€ 57.450,00	€ 57.450,00
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI BIANZONE								**€ 1.588.027,50**

Valore immobili Bianzone	€ 1.588.027,50
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 317.605,50
Deducesi arrotondamento	-€ 422,00
VALORE DI VENDITA	**€ 1.270.000,00**

4) IMMOBILI IN COMUNE DI TOVO SANT'AGATA

4.1) Situazione catastale

I beni immobili in Comune di Tovo Sant'Agata figurano catastalmente allibrati come segue:

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa

Catasto Fabbricati

Fg. 12 n. 51 graffato al n. 131, 406, 407 Cat. D/10 – RC. €. 82.338,62

Fg. 12 n. 294 Cat. D/1 – RC. €. 67,14

Catasto Terreni

Fg. 12 mapp. 534	Rel. ente ur. are 0.01	RD=€ 0,00 RA=€ 0,00
Fg. 8 mapp. 150	Seminativo 3 are 3.80	RD=€ 0,88 RA=€ 1,08
Fg. 8 mapp. 151	Seminativo 3 are 2.30	RD=€ 0,53 RA=€ 0,65
Fg. 12 mapp. 1	Prato 2 are 7.10	RD=€ 2,75 RA=€ 3,30
Fg. 12 mapp. 30	Prato 3 are 4.60	RD=€ 1,43 RA=€ 2,02
Fg. 12 mapp. 124	Incolt. Prod. U are 4.10	RD=€ 0,21 RA=€ 0,11
Fg. 12 mapp. 501	Prato 4 are 10.30	RD=€ 2,39 RA=€ 3,99
Fg. 12 mapp. 502	Prato 4 are 0.30	occupato dalla strada
Fg. 12 mapp. 503	Prato 4 are 8.02	RD=€ 1,86 RA=€ 3,11
Fg. 12 mapp. 504	Prato 4 are 00.38	occupato dalla strada
Fg. 12 mapp. 505	Prato 2 are 00.26	RD=€ 0,10 RA=€ 0,12
Fg. 12 mapp. 506	Prato 2 are 00.04	occupato dalla strada
Fg. 12 mapp. 521	Frutteto 2 are 5.50	RD=€ 9,80 RA=€ 5,40
Fg. 12 mapp. 522	Prato 2 are 00.70	occupato dalla strada
Fg. 12 mapp. 538	Frutteto 2 are 11.47	RD=€ 20,44 RA=€ 11,26
Fg. 12 mapp. 539	Frutteto 2 are 0.87	occupato dalla roggia

Fg. 12 mapp. 540	Frutteto 2 are 2.76	RD=€ 4,92 RA=€ 2,71
Fg. 12 mapp. 541	Frutteto 2 are 1.91	RD=€ 3,40 RA=€ 1,87
Fg. 12 mapp. 542	Frutteto 2 are 1.44	occupato dalla roggia
Fg. 12 mapp. 543	Frutteto 2 are 2.95	RD=€ 5,26 RA=€ 2,89
Fg. 12 mapp. 544	Frutteto 2 are 3.37	RD=€ 6,00 RA=€ 3,31
Fg. 12 mapp. 545	Frutteto 2 are 0.83	occupato dalla roggia
Fg. 12 mapp. 546	Frutteto 2 are 0.40	RD=€ 0,71 RA=€ 0,39
Fg. 12 mapp. 547	Frutteto 2 are 8.21	RD=€ 14,63 RA=€ 8,06
Fg. 12 mapp. 548	Frutteto 2 are 0.79	occupato dalla roggia
Fg. 12 mapp. 533	Rel. ente ur. are 0.28	occupato dalla roggia
Fg. 12 mapp. 223	Frutteto 2 are 13.80	RD=€ 24,59 RA=€ 13,54

Precedente proprietario era la Cooperativa ortofrutticola Alta Valtellina - Società Cooperativa Agricola con sede in Tovo Sant'Agata.

4.2) Provenienze e Visure ipotecarie nel ventennio

Trascrizioni

Gli immobili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Tovo Sant'Agata, sono pervenuti alla Società Agricola Melavì – Società Cooperativa come di seguito:

- Atto di fusione di società per incorporazione della Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 23/03/2013 n. 60029/16370 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio l'11/04/2013 al n. 4013 di reg. generale e n. 3237 di registro particolare.

Successivamente:

- Atto di acquisto in data 30/07/2016 n. 2092/1087 di repertorio a rogito

dott. Massimilano Tornambè notaio in Sondrio, trascritto a Sondrio il 10/08/2016 al n. 8646 di registro generale e n. 6923 di registro particolare, per l'acquisto del terreno in Comune di Tovo Sant'Agata fg. 12 mapp. 223.

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data 19/02/2026 n. 8/2026 di repertorio a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Società Agricola Melavì, Società Cooperativa in liquidazione con sede in Ponte in Valtellina, trascritto a Sondrio il 29/04/2026 al n. 5559 di reg. generale e n. 4641 di registro particolare.

Inscrizioni – Trascrizioni Pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 10/11/2006 al n. 15147 di registro generale e n. 2052 di registro particolare per la somma complessiva di € 7.650.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 19 anni e 6 mesi), a garanzia di mutuo fondiario concesso alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina di Tovo Sant'Agata con atto in data 06/11/2006 n. 100016/31557 di repertorio a rogito dott. Giandomenico Schiantarelli notaio in Sondrio (Comune di Tovo Sant'Agata fg. 12 nn. 51, 131 sub. 1 e 2, 406 e 407).
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2015 al n. 843 di registro generale e n. 95 di registro particolare per la somma complessiva di €

3.750.000,00 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù con sede in Cantù (CO) e ICCREA Bancaimpresa S.p.A. con sede in Roma (RM) (durata 14 anni 11 mesi 4 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 27/01/2015 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno (Comune di Tovo Sant'Agata fg. 12 nn. 51, 131 sub. 1 e 2, 406 e 407).

- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 86 di registro particolare del 01/02/2018 per erogazione a saldo del Mutuo con atto in data 25/01/2016 n. 64848/19484 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2018 al n. 6098 di registro generale e n. 555 di registro particolare per la somma complessiva di € 8.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 20 anni 23 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 08/05/2018 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 930 di registro particolare del 23/08/2024 per restrizioni di beni in Comune di Sondrio per successivo atto notarile di vendita.

4.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Di seguito si elencano le Licenze Edilizie, le Concessioni Edilizie e i Permessi riguardanti gli immobili di Tovo Sant'Agata verificati con sopralluogo presso gli Uffici Comunali in data 23/07/2026 (le copie sono depositate presso il Perito), a tutt'oggi non sono state presentate ulteriori

richieste di intervento.

- Concessione edilizia in data 02/12/1980 Prot. N. 1639 (P.E. 21/1980), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per la costruzione di complesso produttivo per la conservazione la lavorazione e la vendita di prodotti frutticoli (capannone e uffici), fg. 12 mappali vari.
- Concessione edilizia in data 17/06/1982 Prot. N. 268 (P.E. 7/1982 BIS) per variazioni in corso d'opra pratica precedente.
- Concessione edilizia in data 26/05/1981 Prot. N. 641 (P.E. 10/1981), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per la costruzione di cabina elettrica, fg. 12 n. 294; Agibilità rilasciata in data 18/08/1982.
- Concessione edilizia in data 09/06/1983 Prot. N. 662 (P.E. 7/1983), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per l'ampliamento ad ovest del centro per la conservazione e lavorazione dei prodotti ortofrutticoli, fg. 12 mappali vari; Agibilità rilasciata in data 15/12/1983.
- Concessione edilizia in data 06/02/1988 Prot. N. 137 (P.E. 4/1988), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per costruzione fabbricato non residenziale destinato ad attività industriale (conservazione e distribuzione concimi e ampliamento del complesso esistente), fg. 12 mappali vari.
- Concessione edilizia in data 28/06/1989 Prot. N. 975 (P.E. 9/1989), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per varianti in corso d'opera pratica precedente:

realizzazione di una tettoia, variazioni del deposito concimi, sala di ricevimento merci; Agibilità rilasciata in data 12/04/1990.

- Concessione edilizia in data 27/05/1994 Prot. N. 1087 (P.E. 13/1994), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata (C.O.A.V.), per ampliamento celle frigorifere e realizzazione sala di lavorazione, fg. 12 mappali vari.
- Concessione edilizia in data 05/12/19995 Prot. N. 2329 (P.E. 30/1995), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per variante in corso d'opera della pratica precedente, fg. 12 mappali vari; Agibilità rilasciata il 20/04/1998.
- Concessione edilizia in data 19/04/1996 Prot. N. 809 (P.E. 9/1996), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per adeguamento funzionale nella palazzina uffici e servizi (variante interna di tavolati con ricavo vani al piano primo), fg. 12 n. 131; Agibilità rilasciata il 01/07/1997.
- Concessione edilizia in data 26/11/1999 Prot. N. 2695 (P.E. 104/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per spostamento del tracciato della Roggia dei Mulini sull'area identificata nel catasto del Comune di Tovo Sant'Agata al fg. 12 nn. 68, 69, 294, 71 e 296.
- Concessione edilizia in data 14/03/2000 Prot. N. 685 (P.E. 109/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per ampliamento della zona celle, fg. 12 n. 151.
- Concessione edilizia in data 22/11/2000 Prot. N. 2784 (P.E. 109a/1999), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con

sede in Tovo Sant'Agata, per variante alla pratica precedente; Agibilità con Pratica Edilizia n. 214/00002/AGI rilasciata il 18/12/2014 Prot. N. 2745 alla Società Agricola Melavì.

- Permesso di Costruire in data 06/04/2004 Prot. N. 881 (P.E. 69/2004), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per ampliamento fabbricato ad uso agricolo, fg. 12 nn. 51, 406, 407 e 131; AMPLIAMENTO REALIZZATO SOLO IN PARTE.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 29/04/2005 Prot. N. 1079 (P.E. 95bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per manutenzione straordinaria con sostituzione scossaline, pluviali e sistemazione manto di copertura, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 06/07/2005 Prot. N. 1695 (P.E. 102bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per lavori di scarifica terreno vegetale e successiva pavimentazione in conglomerato bituminoso per formazione di piazzale, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 21/09/2005 Prot. N. 2559 (P.E. 109bis/2005) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per lavori di adeguamento locali impianti e tecnologici, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 13/03/2007 Prot. N. 488 (P.E. 148bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per modifica della distribuzione interna del piano terra della palazzina uffici per ricavare una sala riunioni con i relativi servizi igienici e modifica di alcune aperture esterne per adeguare i rapporti aeroilluminanti e per realizzare uscite di sicurezza, fg. 12 n. 131.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/06/2007 Prot. N. 1104

(P.E. 154bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la realizzazione di un impianto per la produzione di energia elettrica da conversione fotovoltaica con potenza installata di 49,98 Kw, fg. 12 n. 51.

- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 22/04/2008 Prot. N. 962 (P.E. 179bis/2007) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la variante all'impianto fotovoltaico (diversa collocazione) di cui alla pratica edilizia precedente, fg. 12 n. 51.
- Permesso di Costruire in data 24/06/2008 Prot. N. 1393 (P.E. 100/2008), rilasciata alla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina con sede in Tovo Sant'Agata, per realizzazione immobile per la conservazione dei prodotti ortofrutticoli, fg. 12 n. 51; INTERVENTO NON REALIZZATO.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 11/06/2009 Prot. N. 1492 (P.E. 197bis/2009) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per la modifica della distribuzione interna del piano terra per ricavare un locale vendita prodotti ortofrutticoli e prodotti tipici agroalimentari e realizzazione di porta di accesso con soprastante pensilina di protezione, fg. 12 n. 51.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 25/07/2009 Prot. N. 1821 (P.E. 199bis/2009) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per l'ampliamento piazzale sud – ovest per accatastamento bins e realizzazione di due aiuole in corrispondenza dell'accesso principale, fg. 12 n. 131.
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 16/06/2010 Prot. N. 1296

(P.E. 216bis/2010) dalla Cooperativa Ortofrutticola Alta Valtellina, per rifacimento integrale della copertura della sala lavorazione, fg. 12 n. 51.

- Sono inoltre presenti ulteriori pratiche presentate telematicamente dal 2012 al 2024 di minor rilevanza e che non incidono sulla conformità urbanistica ed edilizia degli immobilli.
- In data 19/02/2024 la Società Agricola Melavì ha depositato l'atto di Cessata Attività.

4.3.1) Destinazione urbanistica degli immobili

Presa visione del P.G.T. vigente pubblicato sul sito del Comune di Tovo Sant'Agata:

- gli immobili sono ubicati in zona urbanistica AGO – Ambiti agricoli ordinari di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione, si tratta di specifiche e ampie porzioni del territorio agricolo di fondovalle.

- i terreni adiacenti sono ubicati nella sottoclasse degli ambiti agricoli delle coltivazioni AGC di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

VINCOLI URBANISTICI

Una porzione dei terreni adiacente alla cabina Enel è vincolata quale area per impianti per la produzione di energia En di cui all'art. 16 delle NTA.

Inoltre è presente una fascia di rispetto lungo il tracciato della Roggia dei Mulini che scorre lungo il confine meridionale della proprietà Melavì e trattasi di Reticolo Idrografico Minore.

Conclusione

I fabbricati in Comune di Tovo Sant'Agata si possono considerare conformi alle normative urbanistiche, ma si sono riscontrate difformità edilizie per diversa distribuzione interna dei vani e nella conformazione delle facciate,

tali difformità si possono regolarizzare presentando le opportune richieste in Comune secondo la normativa vigente e la pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio Territorio.

I costi di regolarizzazione, indicativi, per il complesso produttivo in Comune di Tovo Sant'Agata) sono come di seguito specificati (esclusi I.V.A. e accessorie eventuali):

Pratica edilizia di sanatoria SCIA	€ 6.500,00
Variazione catastale	€ 3.000,00
Importo totale regolarizzazione	€ 9.000,00

4.4) Descrizione degli immobili

Gli immobili sono ubicati in Comune di Tovo Sant'Agata, nella zona agricola del paese circa due chilometri dall'uscita della superstrada che porta a Bormio.

Si tratta di un unico complesso produttivo – commerciale della Cooperativa Melavì, qui l'attività è appena cessata ed è una delle proprietà meglio conservata di quelle visitate, l'intero impianto è così costituito:

1. un grande capannone prefabbricato adibito alla produzione ed alla conservazione delle mele e dei suoi derivati;
2. un edificio ad uso magazzino per i prodotti necessari alla coltivazione dei frutti;
3. una tettoia per lo stoccaggio dei bins, grandi contenitori di plastica per la raccolta, la conservazione ed il trasporto delle mele;
4. un fabbricato ad uso amministrativo.

Il complesso, che occupa una superficie totale di circa m^2 47.439,00, presenta evidenti difficoltà di vendita a causa della sua estensione e della

collocazione in zona agricola, con conseguenti vincoli urbanistici e lunghi tempi per eventuali variazioni di destinazione d'uso.

4.4.1) Fg. 12 mappale 294 – Cabina elettrica di trasformazione

Il fabbricato costruito nei primi anni '80 ha struttura in cemento armato ed è destinato a cabina elettrica (Enel) diviso in piano terra (h=4,00 m) e primo (torre h=6,10 m) adiacente il complesso, con area di pertinenza all'intorno.

Superficie commerciale del fabbricato m^2 18,00

4.4.2) Fg. 12 mappale 51 – Capannone principale produttivo - commerciale

Il fabbricato costruito nei primi anni ottanta e successivamente ampliato, è un grande capannone di tipo industriale.

La struttura portante è in cemento armato, parte della copertura con travi in legno lamellare e pannelli in lamiera ondulata coibentata e parte in cemento armato, le tamponature sono in blocchi di calcestruzzo o laterizio.

Le celle di conservazione sono in muratura coibentata con impianto di refrigerazione esterno a soffitto.

I pavimenti sono in calcestruzzo liscio, mentre nei vani accessori in piastrelle, i serramenti esterni sono in ferro.

Lo spazio interno è così suddiviso:

- nella parte più a nord si trova la sala lavorazione (per lo smistamento delle mele) con i vani accessori quali servizi igienici, centrale termica e piccolo cortile interno;
- adiacente la zona di allogamento delle celle di conservazione dei prodotti disposte su tre corridoi, comunicanti,
- un grande locale di movimentazione delle merci (carico e scarico) con

portoni metallici di accesso dal piazzale principale;

- comunicanti con questo vano ci sono i locali destinati alla vendita ed alla produzione dei succhi di frutta;
- infine i locali accessori come i servizi igienici, gli spogliatoi, la sala comandi, l'officina e con scale interne si accede ad un soppalco con struttura in ferro sopra i corridoi dove sono alloggiati gli impianti delle celle, per la manutenzione.

Sulla copertura a sud – est è presente un impianto fotovoltaico con una potenza di 49,95 KWp e rete di scambio.

4.4.3) Fg. 12 mappale 407 – Magazzino

Il fabbricato ad uso magazzino è ubicato ad ovest della proprietà, ha struttura prefabbricata in cemento armato con serramenti esterni in ferro e pavimento in calcestruzzo liscio.

Si accede al magazzino, costituito da un unico grande locale, da vani di ingresso uso ufficio e vendita.

Al momento della vista il magazzino era quasi vuoto, erano presenti materiali da utilizzare per la coltivazione delle mele ed in particolare gli anticrittogamici.

4.4.4) Fg. 12 mappale 406 – Magazzino Bins

Sempre ad ovest della proprietà si trova il fabbricato destinato al deposito dei Bins vuoti.

La struttura portate ha pilastri e travi in profilati metallici e copertura in lamiera grecata, è chiuso su tre lati ed è pavimentato in asfalto come tutto il piazzale del complesso.

Al momento della visita i bins rimasti invenduti erano accatastati quasi

tutti sul piazzale esterno, internamente è utilizzato come magazzino per lo stoccaggio dei materiali necessari alla lavorazione e all'imballaggio dei prodotti.

4.4.5) Fg. 12 mappale 131 – Edificio amministrativo

A destra dell'ingresso alla proprietà si trova la palazzina ad uso amministrativo dove sono presenti gli uffici, le sale riunioni ed i servizi igienici, distribuiti su due piani.

L'abitazione del custode è stata dismessa da anni ed occupata dalla parte amministrativa, il piano primo è abbandonato e trascurato completamente.

La struttura portante è in cemento armato e laterizio, esternamente intonacata e rivestita in perline di legno, il tetto è in legno lamellare e la copertura in "tegole canadesi".

4.4.6) Terreni agricoli identificati sui fogli 12 e 8

Si tratta di terreni agricoli adiacenti il complesso (superficie m^2 4149,00) o sparsi (superficie m^2 3570,00) coltivati a frutteto.

La maggior parte sono piccoli appezzamenti di terreno, con poca commerciabilità se venduti separatamente, è da prevedere una vendita come intero lotto sempre per la coltivazione delle mele.

4.5) Valutazione

Il complesso produttivo di Tovo Sant'Agata, ha una storia a sé, va valutato considerando la sua ubicazione in un'area decentrata ed in zona urbanistica AGRICOLA e per questo il suo utilizzo è "congelato".

Non si possono prevedere riqualificazioni per un uso commerciale, industriale o produttivo, lo può acquistare chi prosegue con l'attività esistente o un imprenditore agricolo che lo può riqualificare per attività di

allevamento, produzione e/o trasformazione agricola.

In questo caso anche la percentuale di pronto realizzo della vendita si deve adeguare alla situazione e si può considerare pari al 30%, percentuale che tiene conto anche del disbrigo di tutte le pratiche necessarie per conformare la proprietà alla vendita.

4.1) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI TOVO SANT'AGATA (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 12 n. 51 - 131 - 406 - 407 sub. 3**								
	Cat. D/10 RC. = € 82.338,62								
	F. 12 n. 131								
1a	Palazzina in muratura cosi articolata:								
	PIANO TERRA: uso uffici, sala riunioni, servizi igienici	32,00	11,50	368,00					
		8,00	2,00	16,00					
	PIANO PRIMO: sala riunioni	12,00	6,00	72,00					
		3,00	3,00	9,00					
				465,00	1,00	465,000			
	Portico	2,00	8,00	16,00	0,20	3,200			
	Pensilina	25,00	5,00	125,00	0,15	18,750			
						486,950	€ 400,00	€ 194.780,00	
	PIANO PRIMO: abitazione dismessa / magazzino	8,00	7,00	56,00	0,40	22,400			
	Soppalco	4,00	8,00	32,00	0,30	9,600			
		1,50	2,00	3,00	0,30	0,900			
						32,90	€ 400,00	€ 13.160,00	
	F. 12 n. 407								
1b	Magazzino concimi	20,00	30,00	600,00	1,00	600,00	€ 200,00	€ 120.000,00	
	F. 12 n. 406								
1c	Magazzino BINS - Tettoia	20,00	60,00	1200,00	0,40	480,00	€ 200,00	€ 96.000,00	
	F. 12 n. 51								
1d	Capannone industriale								
	Area lavorazione e spaccio			8151,00	1,00	8151,000			
	Area celle frigorifere			7510,00	1,00	7510,000			
	Tettoia esterna			453,00	0,15	67,950			
	Tettoia esterna			184,00	0,15	27,600			
						15756,55	€ 300,00	€ 4.726.965,00	

1e	Piazzale e terreni di accesso			28209,00			€ 10,00	€ 282.090,00	
								€ 5.432.995,00	€ 5.432.995,00
2	**F. 12 n. 294**								
	Cat. D/1 RC. = € 67,14								
	Cabina elettrica	6,00	3,00	18,00					
		3,00	3,00	9,00					
				27,00	0,50	13,50	€ 300,00	€ 4.050,00	
	Terreno di pertinenza			413,00			€ 10,00	€ 4.130,00	
								€ 8.180,00	€ 8.180,00
3	**Terreni agricoli circostanti e sparsi**								
	Superficie totale terreni			7719,00			€ 10,00	€ 77.190,00	€ 77.190,00
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI TOVO SANT'AGATA							-	**€ 5.518.365,00**

Valore immobili Tovo Sant'Agata	€ 5.518.365,00
Riduzione del valore del 30% per pronto realizzo	-€ 1.655.509,50
Deducesi arrotondamento	-€ 855,50
VALORE DI VENDITA	**€ 3.862.000,00**

5) IMMOBILI IN COMUNE DI PIANTEDO

5.1) Situazione catastale

I beni immobili in Comune di Piantedo figurano catastalmente allibrati come segue:

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa

Catasto Fabbricati

Fg. 4 n.473 sub. 44 Cat. A/10 – RC. €. 1.115,55

Fg. 4 n.473 sub. 27 Cat. C/6 – RC. €. 137,18

Intestazione: Società Agricola Melavì – Società Cooperativa per la quota di 350/10000

Catasto Fabbricati

Fg. 4 n.473 sub. 42 Cat. F/4 – RC. €. 0

Precedente proprietario era la Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina - Società Cooperativa Agricola con sede in Ponte in Valtellina.

5.2) Provenienze e Visure ipotecarie nel ventennio

Trascrizioni

- Atto di acquisto degli immobili in Comune di Piantedo a favore della Cooperativa Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 19/09/2008 n. 103492/34029 di repertorio a rogito dott. Giandomenico Schiantarelli notaio in Sondrio, trascritto a Sondrio il 29/09/2008 al n. 11420 di reg. generale e n. 9115 di registro particolare.

Gli immobili al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Piantedo, sono pervenuti alla Società Agricola Melavì – Società Cooperativa come di seguito:

- Atto di fusione di società per incorporazione della Cooperativa

Ortofrutticola di Ponte in Valtellina in data 23/03/2013 n. 60029/16370 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno, trascritto a Sondrio l'11/04/2013 al n. 4013 di reg. generale e n. 3237 di registro particolare.

Successivamente:

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, atto giudiziario del Tribunale di Sondrio in data 19/02/2026 n. 8/2026 di repertorio a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Società Agricola Melavì, Società Cooperativa in liquidazione con sede in Ponte in Valtellina, trascritto a Sondrio il 29/04/2026 al n. 5559 di reg. generale e n. 4641 di registro particolare.

Inscrizioni – Trascrizioni Pregiudizievoli

A carico degli immobili oggetto di stima, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Sondrio – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 09/05/2018 al n. 6098 di registro generale e n. 555 di registro particolare per la somma complessiva di € 8.500.000,00 a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio (SO) (durata 20 anni 23 giorni), a garanzia di Mutuo Fondiario concesso alla Società Agricola Melavì con atto in data 08/05/2018 n. 61815/17544 di repertorio a rogito dott. Vitali Giulio notaio in Morbegno.
- Documento correlato al precedente è l'Annotazione n. 930 di registro particolare del 23/08/2024 per restrizioni di beni in Comune di Sondrio per successivo atto notarile di vendita.

5.3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Alla data di presentazione della presente perizia, non è stato ancora possibile l'accesso agli atti per la verifica delle pratiche edilizie.

Il complesso immobiliare dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 26 rilasciato in data 29/09/2006 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 8 del 08/04/2008.

5.3.1) Destinazione urbanistica degli immobili

Presa visione del P.G.T. vigente pubblicato sul sito del Comune di Piantedo:

- gli immobili ed i terreni adiacenti sono ubicati in zona urbanistica RES_2 Tessuto urbano residenziale a bassa densità.

5.4) Descrizione degli immobili

Il condominio dove sono ubicate le unità immobiliari di proprietà della Cooperativa Melavì si trova alla rotonda di Piantedo, il primo comune della Provincia di Sondrio località "Veronesa", in prossimità del "Trivio di Fuentes" e del confine con le province di Como e Lecco.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso via San Martino, arteria che si dirama da via Nazionale.

Lo stabile dei primi anni 2000, è in buone condizioni di conservazione, con le facciate esterne in paramano, è costituito da due corpi di fabbrica, quello principale dove è ospitato il Centro Radiologico Valtellinese ed altre attività commerciali ed uno sul retro dove si trovano le autorimesse e alcune unità abitative.

La struttura portante è in cemento armato con tetto in legno lamellare, copertura in lamiera preverniciata e serramenti esterni in PVC.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono affittate al Centro Radiologico Valtellinese e sono così costituite:

- **Fg. 4 n.473 sub. 44**, unità di tipo “ambulatoriale” con disimpegno, tre ambulatori medici, un ripostiglio ed un servizio igienico al piano terra con accesso dal Centro Radiologico, l’unità comprende due piccoli giardini esclusivi ad est ed ovest;
- **Fg. 4 n.473 sub. 27**, unità ad uso autorimessa al piano terra con accesso dalla strada privata dietro il complesso dalla quale si accede ai parcheggi;
- **Fg. 4 n.473 sub. 42**, quota di proprietà dell’unità in corso di definizione, trattasi di tratto di corridoio di ingresso accorpato dal Centro Radiologico.

5.5) Valutazione

Le unità immobiliari si trovano in buono stato di conservazione, la criticità è la presenza dell’affitto al Centro Radiologico, che ne può limitare la vendita perché non disponibile all’uso.

5.1) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI PIANTEDO (SO)

	DESCRIZIONE PARTE DELL'IMMOBILE (Superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali e metà dei muri di confine e con l'applicazione dei coefficienti correttivi agli spazi accessori).	Lunghez. ml	Larghez. ml	Superficie lorda mq.	Coefficiente correttivo	superficie ragguagliata mq.	Valore unitario €/mq.	Valore immobile €	TOTALE VALORE immobili €
	IMMOBILI INTESTATI A CONSORZIO MELAVI'								
1	**F. 4 N. 473 sub. 44** **Unità immobiliare inserita in uno studio medico** Cat. A/10 RC. = € 1.115,55								
	Vani ad uso studio medico al piano primo terra compresa								
	la quota di proprietà delle parti comuni del fabbricato sub. 42	12,00	7,20	86,40	1,00	86,400			
	Giardino esclusivo	7,50	2,50	18,75	0,10	1,875			
		8,20	3,00	24,60	0,10	2,460			
						90,735	€ 1.450,00	€ 131.565,75	
2	**F. 4 N. 473 sub. 27** **Unità immobiliare uso autorimessa** Cat. C/6 RC. = € 37,18								
	Autorimessa esterna al fabbricato	3,50	5,50	19,25	0,50	9,625	€ 1.450,00	€ 13.956,25	
								€ 145.522,00	**€ 145.522,00**
	VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI PIANTEDO							-	**€ 145.522,00**
								-	
								-	

Valore immobili Villa di Ponte in Valtellina via Piantedo	€ 145.522,00
Riduzione del valore del 20% per pronto realizzo	-€ 29.104,40
Deducesi arrotondamento	-€ 417,60
VALORE DI VENDITA	**€ 116.000,00**

CONCLUSIONI

In conclusione, la presente perizia fornisce una stima prudenziale dei beni immobili di proprietà della Società Agricola Melavì, tenendo conto delle specifiche condizioni di conservazione, delle destinazioni urbanistiche e delle attuali condizioni di mercato, al fine di favorire un eventuale realizzo in tempi ragionevoli.

Le riduzioni applicate ai valori rispondono a criteri di prudenza e rispecchiano le criticità oggettive emerse durante il sopralluogo.

Il valore complessivo dei beni immobili, oggetto della presente valutazione si può così riassumere.

1)	Immobili in Comune di Ponte in Valtellina	€	5.449.000,00
2)	Immobili in Comune di Villa di Tirano	€	901.000,00
3)	Immobili in Comune di Bianzone	€	1.270.000,00
4)	Immobili in Comune di Tovo Sant'Agata	€	3.862.000,00
5)	Immobili in Comune di Piantedo	€	116.000,00
Totale di stima		**€**	**11.648.000,00**

---------- °°°°°°°°°°°°°°°°°---------

Con quanto esposto e quanto allegato, ritengo di avere assolto l'incarico ricevuto e rimango comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento potesse occorrere.

A miglior chiarimento di quanto esposto, il sottoscritto allega:

allegato 1: Visure catastali;

allegato 1.1: Ispezioni in conservatoria in capo alla Società Melavì;

allegato 2: Estratti di mappa catastale;

allegato 3.1: Ponte in Valtellina - Schede catastali e foto

allegato 3.2: Villa di Tirano - Schede catastali e foto

allegato 3.3: Bianzone - Schede catastali e foto

allegato 3.4: Tovo Sant'Agata - Schede catastali e foto

allegato 3.5: Piantedo - Schede catastali e foto

Morbegno, lì 14/09/2026

Il Tecnico incaricato

Ing. FELICE DEL NERO