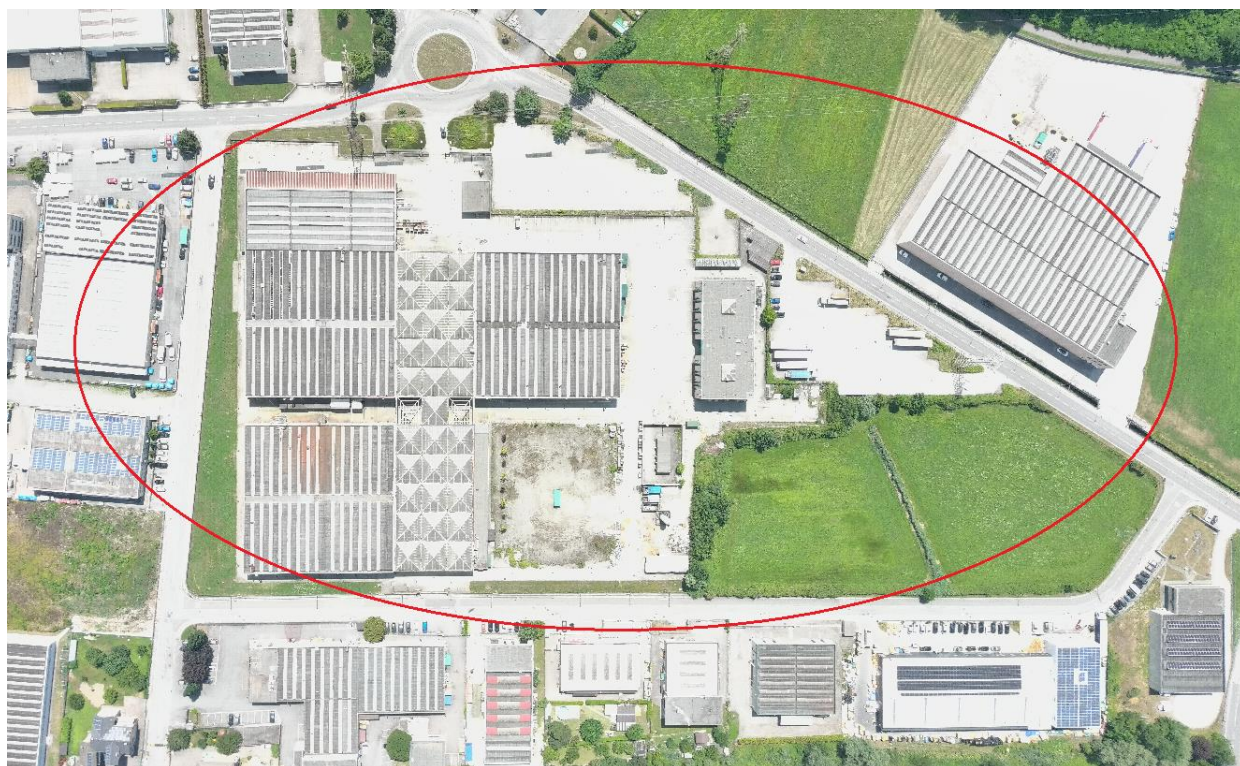


Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collegio geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

**Oggetto: PERIZIA DI STIMA FABBRICATI SITI IN MORBEGNO – ALL’INTERNO
DEL PERIMETRO DEL CONSORZIO PER L’AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI
MORBEGNO-TALAMONA -SOC. RIELLO S.P.A.**



21 ottobre 2025

Geom Sandro Cariboni

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collegio geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

PREMESSE:

- La Provincia di Sondrio, con sede in Via XXV Aprile n. 22 – 23100 Sondrio, ha richiesto al sottoscritto professionista la stima degli immobili costituenti il compendio immobiliare della società RIELLO S.p.A., con sede legale in Legnago (VR), ubicati nel Comune di Morbegno, sezione urbana 2, foglio 12, particelle catastali nn. 695, 789, 793, 1019, 1018, 1017 e altre, ricadenti nell'area del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona*.
- Con Determinazione del Dirigente del Settore “Mercato del Lavoro, Formazione Professionale e Apprendistato” della Provincia di Sondrio n. 894 del 28/07/2025, è stato affidato al sottoscritto, geom. Sandro Cariboni, tecnico abilitato iscritto al Collegio dei Geometri di Lecco al n. 484 (C.F. CRBSDR53C15A745D), l'incarico professionale per la stima degli immobili del compendio immobiliare di proprietà della RIELLO S.p.A. siti in Morbegno, ricadenti nell'ambito territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona.
- La procedura di affidamento dell'incarico è stata espletata tramite la piattaforma di e-procurement SINTEL di Regione Lombardia, con CIG B7C10BDBF9.

**Il CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI MORBEGNO-TALAMONA è stato costituito in data 02/05/1984 tra la Comunità Montana Valtellina di Morbegno e i Comuni di Morbegno e Talamona come da DGR n. 111/38330 del 02 maggio 1984-*

NOTIZIE INTRODUTTIVE GENERALI

Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) relativo al comparto dei Comuni di Morbegno e Talamona è stato approvato dalla Regione Lombardia con:

- D.G.R. n. 111/39940 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 41 del 10/10/1984) per la parte di competenza del Comune di Morbegno, dove è interamente ubicato il lotto da destinare;
- D.G.R. n. 111/39633 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 03/10/1984) per la parte di competenza del Comune di Talamona.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

L'area in oggetto è compresa tra le aree industriali attrezzate individuate dalla Regione Lombardia ai sensi delle L.R. 22/1973, 55/1975, 46/1977 e 33/1981.

In data 21 giugno 1991 e 12 dicembre 1991, la ditta CCM S.r.l. di Morbegno ha presentato al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona la richiesta di assegnazione in diritto di superficie dei lotti A/B/C/D/E/F/G/H/I/L/M/N compresi nel Comparto 7 del P.I.P., al fine di edificare un insediamento produttivo.

L'assegnazione alla CCM S.r.l. è avvenuta con deliberazione n. 23 del 23/07/1991 e successivamente con deliberazione del 14/01/1992 del Consiglio Direttivo del Consorzio, che ha approvato anche il tipo di attività industriale da localizzare nel comparto. L'area assegnata ha una superficie complessiva di mq 50.527,00, al netto delle superfici destinate a viabilità, ed è identificata alla sezione catastale 2 del Comune di Morbegno, fogli 11 e 12.

La convenzione distingue:

- mq 28.299 per i lotti A/B/C/D/E/F
- mq 22.228 per i lotti G/H/I/L/M/N

La ditta assegnataria si è impegnata alla monetizzazione degli standard urbanistici e alla realizzazione di almeno l'80% della superficie lorda di pavimento, utilizzando l'80% del volume ammissibile.

La richiesta di concessione edilizia è stata presentata in data 10 febbraio 1992 (pratica edilizia n. 46/92) ed ha ottenuto parere favorevole il 25 febbraio 1992.

L'edificazione del compendio immobiliare industriale è avvenuta a seguito della stipula della "Convenzione per l'assegnazione di lotti di terreno a destinazione industriale compresi nel Piano di Insediamenti Produttivi dell'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno e Talamona – Comparto 7 (Lotti A/B/C/D/E/F/G/H/I/L/M/N)", sottoscritta in data 3 marzo 1992 tra:

- il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona (C.F. 91001220143), rappresentato dal Presidente pro tempore autorizzato con deliberazione dell'Assemblea consortile n. 6 del 16/11/1984,

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

- e la CCM S.r.l. di Morbegno (P.IVA 000631450145), rappresentata dal proprio Amministratore Unico e legale rappresentante.

La convenzione è repertoriata al n. 181 del 3 marzo 1992, registrata a Morbegno il 6 marzo 1992, ed è correlata al rilascio della Concessione edilizia n. 46/92 del 5 agosto 1992 del Comune di Morbegno.

I lavori hanno avuto inizio il 24 agosto 1992.

La convenzione originaria (rep. 181 del 03/03/1992) è stata seguita dai seguenti atti integrativi:

- rep. 216 del 23/12/1992
- rep. 260 del 05/07/1995
- rep. 328 del 28/06/1996
- rep. 307 del 03/06/1997
- rep. 308 del 03/06/1997

L'obiettivo principale dell'edificazione è sintetizzato nella planimetria schematica allegata, relativa all'intero Comparto 7 del P.I.P., e riguarda la realizzazione dei seguenti corpi di fabbrica e servizi:

1. Portineria
2. Uffici
3. Area di montaggio
4. Area lavorazione componenti
5. Officina di produzione
6. Officina di produzione
7. Officina di produzione
8. Tettoie di collegamento

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

9. Centro servizi

10. Area rifiuti speciali

11. Cabina elettrica

Planimetria schematica della CCM srl



L'andamento edificatorio previsto in origine non è stato integralmente rispettato.

Ad oggi, all'interno del lotto produttivo risultano realizzati i seguenti manufatti: la portineria, l'area di montaggio (successivamente trasformata in tettoia di carico), l'area di lavorazione componenti, due aree di produzione, le tettoie di collegamento, il centro servizi e la cabina elettrica.

ASSUNZIONE E LIMITI PER INCARICO PROFESSIONALE PER LA STIMA IMMOBILI COMPENDIO IMMOBILIARE DI RIELLO S.P.A. SITI IN MORBEGNO - CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI MORBEGNO - TALAMONA

Prima di procedere al procedimento estimativo e all'analisi dei dati raccolti, è necessario illustrare

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

le condizioni assunte e i limiti che hanno caratterizzato la ricerca delle informazioni e che hanno inciso nel processo di individuazione del valore di mercato ritenuto più congruo rispetto all'incarico ricevuto.

Come sarà descritto nella stima finale, il Comparto 7 del P.I.P. viene suddiviso in due lotti principali:

- Primo lotto: a prevalente destinazione produttiva, comprendente le officine di produzione, l'area di montaggio, le tettoie e la tettoia di carico e scarico, con le relative pertinenze. Tale lotto risulta ulteriormente frazionabile in sub-lotti e presenta una limitata residua potenzialità edificatoria.
- Secondo lotto: costituito dall'area già agricola antecedente la formazione del Piano di Insediamento Produttivo, comprendente i terreni del foglio catastale 11 – sezione Morbegno e la palazzina servizi, soggetti a diversa metodologia di valutazione.

Profilo catastale

Il sottoscritto ha verificato la documentazione catastale mediante consultazione del portale dell'Agenzia delle Entrate – SISTER, senza necessità di accessi fisici presso la Sezione Territorio, in quanto la documentazione disponibile sulla piattaforma risulta completa e coerente con l'oggetto della stima.

Profilo urbanistico ed edilizio

È stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona, rinvenendo ampia documentazione relativa alle pratiche edilizie e alle convenzioni originariamente stipulate dalla CCM S.r.l., successivamente cedute in parte alla Soc. A. Beretta S.p.A. (Lecco) e, per effetto di incorporazioni e trasferimenti, oggi in proprietà superficiaria al 1000/1000 della Riello S.p.A. (Legnago – VR, C.F. 02641790239).

Presso gli uffici della Società Riello S.p.A. è stata visionata l'intera documentazione edilizia e i relativi provvedimenti, confrontandoli con lo stato attuale dei luoghi.

Si precisa che il sottoscritto rimane esente da responsabilità per eventuali incompletezze marginali della documentazione edilizia, in particolare in relazione alla conformità integrale rispetto alle normative urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza e acustiche, vigenti al momento della costruzione e dei successivi interventi.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Profilo legale

I titoli di proprietà sono stati verificati attraverso le visure e trascrizioni reperite sul sistema SISTER e con la consultazione dei fascicoli conservati presso l'archivio del Consorzio di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona.

Non si è ritenuto necessario procedere ad ulteriori accessi presso l'Archivio Notarile, in quanto la documentazione risulta sufficiente e completa ai fini della presente perizia.

Profilo ambientale

Con riferimento agli aspetti ambientali, il Servizio Ambiente e Rifiuti della Provincia di Sondrio ha comunicato che:

“La società Riello S.p.A. risulta titolare del provvedimento A.U.A. n. 36/14, modificato con atto n. 202/18 del 19 dicembre 2018, avente validità quindicennale. Non risulta presentata alcuna richiesta di revoca del provvedimento da parte del titolare. In data 11 agosto 2021, la Provincia di Sondrio ha rilasciato il Certificato n. SO/033, che, a seguito di Analisi di Rischio (AdR), ha classificato il sito Riello come non contaminato.”

L'Analisi di Rischio è stata predisposta in seguito al superamento della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) del parametro TCE (tetracloroetilene), colonna B (siti ad uso commerciale-industriale), nelle acque sotterranee.

Si precisa che ogni variazione delle condizioni ambientali o dello stato dei luoghi comporterà la necessità di nuove indagini ambientali e di una nuova Analisi di Rischio.

Con nota del 16 settembre 2025, la società ERM, per conto di Riello S.p.A., ha comunicato l'avvio di una procedura di bonifica ai sensi dell'art. 242-bis del D.Lgs. n. 152/2006, finalizzata alla rimozione e smaltimento dei terreni contaminati in due aree corrispondenti ai serbatoi S5 e S8, dove sono state rilevate concentrazioni di idrocarburi pesanti C>12 superiori ai limiti CSC per uso commerciale/industriale.

Al termine delle operazioni, è prevista l'esecuzione della caratterizzazione post-bonifica, come da “Piano di caratterizzazione ex art. 242-bis D.Lgs. 152/2006” redatto dalla stessa società ERM in data 17 settembre 2025, da sottoporre all'approvazione in Conferenza di Servizi da parte del Comune di Morbegno.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Sopralluoghi

Sono stati effettuati tre sopralluoghi presso il compendio immobiliare:

- 29 luglio 2025: sopralluogo generale con rilievo fotografico aereo mediante drone, seguito da visita interna per la redazione della prima bozza di stima;
- 20 e 22 agosto 2025: accessi all'archivio del Consorzio di Sviluppo Industriale di Morbegno-Talamona per l'acquisizione di documentazione urbanistica;
- 28 agosto 2025: sopralluogo definitivo presso il sito produttivo, con accesso ai fascicoli edilizi (cementi armati, agibilità, autorizzazioni) negli uffici della Riello S.p.A.

Le misurazioni sono state desunte dagli elaborati tecnici delle pratiche edilizie e dalle planimetrie catastali, verificate direttamente per il locale portineria. Il sopralluogo è stato condotto anche con la collaborazione di un professionista di fiducia.

Rapporto sui dati, informazioni e documenti acquisiti

La ricostruzione dei fatti e delle informazioni riportate nella presente Relazione di Valutazione è stata redatta con la massima accuratezza e diligenza professionale. Le analisi e conclusioni sono limitate alle assunzioni e condizioni indicate e basate su dati verificabili e documentazione esaminata.

Il sottoscritto dichiara di:

- non avere alcun interesse diretto o indiretto sull'immobile oggetto della stima;
- aver operato in conformità agli standard etici e professionali della categoria;
- essere in possesso dei requisiti professionali e formativi necessari per lo svolgimento dell'incarico;
- essersi avvalso, ove necessario, della collaborazione di tecnici qualificati.

COMPARTO E FABBRICATI OGGETTO DI STIMA

L'oggetto della stima è il compendio immobiliare industriale, oggi in diritto superficiario alla soc. RIELLO SpA e sito all'interno delle AREE DEL CONSORZIO DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI MORBEGNO -TALAMONA a suo tempo localizzate quale comparto 7 ed assegnate alla ditta CCM srl di Morbegno con partita IVA 000631450145, a seguito della stipula della

“CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DI LOTTI DI TERRENO A DESTINAZIONE

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collegio geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

INDUSTRIALE COMPRESI NEL PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELL'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI MORBEGNO E TALAMONA (COMPARTO 7 – LOTTI A/B/C/D/E/F/G/H/I/L/M/ e N)" del **3 marzo 1992** tra il CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI MORBEGNO -TALAMONA (COD. FISC. 91001220143) - agli atti rubricata con repertorio al n. 181 del S.C. registrato a Morbegno il 6 marzo 1992.

Catastalmente il lotto è oggi individuabile nella mappa del Catasto Terreni al:

-fg. 11 particelle 429-431-433-435-437-439-442 ed al fg- 12 particelle 557-558-559-560-562-567-565-642-695-788-789-790-791-792-793-1017-1018- 1019-

-al Catasto Fabbricati al:

-fg 12 sezione 2 – particella 788 graffata con 789-790-791-792 – Cat D1

-fg 12 sezione 2 – particella 695 – Cat D1

-fg 12 sezione 2 – particella 793 – Cat D1

-fg 12 sezione 2 – particella 1019 – Cat C2

-fg 12 sezione 2 – particella 1018 – Cat C2

-fg 12 sezione 2 – particella 1017 – Cat C7



Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Modalità Costruttive

La Concessione Edilizia iniziale per la realizzazione del complesso produttivo è stata rilasciata dal Comune di Morbegno con provvedimento n. 46/92 del 5 agosto 1992, con inizio lavori in data 24 agosto 1992.

Il progetto approvato prevedeva la costruzione di quattro capannoni industriali (identificati con i numeri 3, 4, 5 e 6) destinati ad attività produttive.

All'interno di tali edifici erano previsti i servizi igienici, gli spogliatoi e gli uffici funzionalmente connessi alla produzione.

Il piano di edificazione comprendeva inoltre:

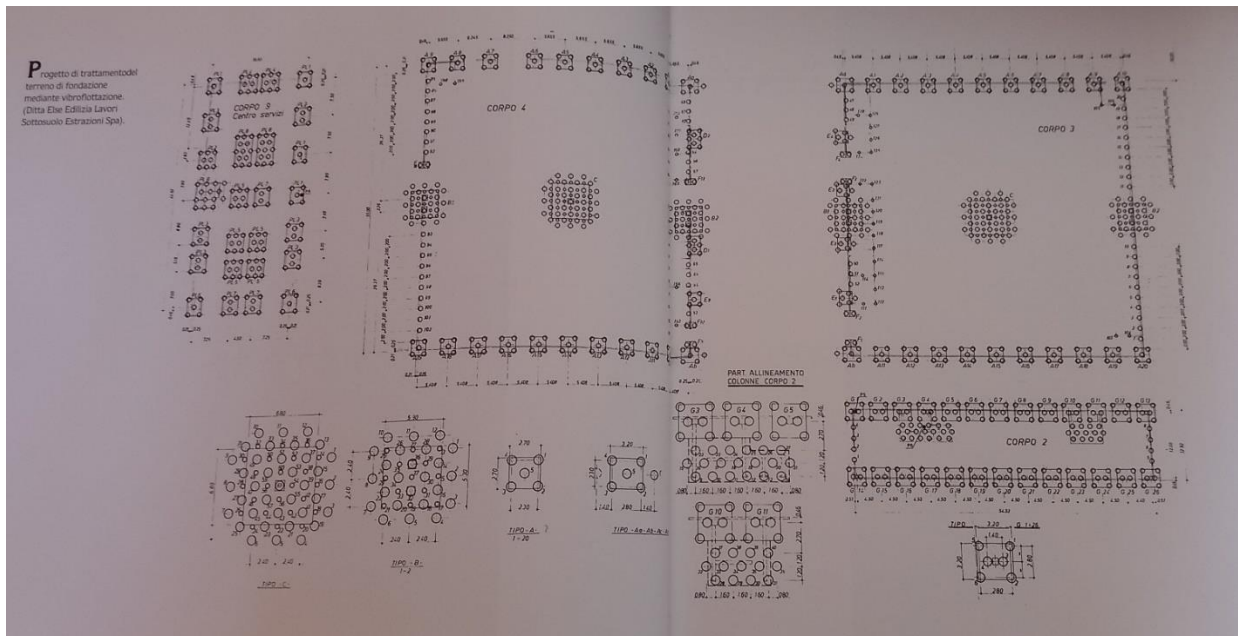
- una palazzina servizi di tre piani fuori terra, destinata a centro direzionale e gestionale;
- un capannone collegato all'area di montaggio (capannone n. 3);
- la portineria con relativi locali di controllo;
- una tettoia di collegamento tra i corpi di fabbrica;
- le aree pertinenziali esterne con parcheggi;
- la cabina ENEL;
- e le sistemazioni a verde.

Lo schema planimetrico allegato rappresenta sinteticamente l'impianto edilizio originariamente autorizzato.



Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

I quattro capannoni industriali presentano (e tuttora mantengono) pianta quadrata di ml 55,00 per lato, per una superficie lorda di pavimento pari a mq 3.025,55 ciascuno, con altezza utile media interna di ml 6,50 e altezza esterna massima di ml 9,30. Essi risultano collegati da una tettoia di circa mq 3.600,00, avente altezza media di ml 9,30. Ai fini dell'edificazione, il terreno di fondazione è stato oggetto di interventi di consolidamento mediante palificazioni, con trattamento vibroflottante del terreno, come rappresentato nello schema tecnico allegato.



L'allegato alla perizia (A) evidenzia l'andamento dei lavori di costruzione come da foto storiche del libro edito dalla ditta CCM srl "UN ANNO MENO UN GIORNO".

I primi capannoni industriali costruiti ed ultimati sono il blocco n. 3 –area di montaggio e il blocco n. 4 – officina di produzione e montaggio componenti, collegati dalla contigua porzione di tettoia (n- 8) nonché la palazzina di tre piani Centro Servizi (n. 9).

Successivamente alla prima fase costruttiva, è stato realizzato il blocco n. 5, destinato a officina di produzione, mentre il blocco n. 6 non è mai stato edificato, ad eccezione delle fondazioni già eseguite.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collegio geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Nonostante ciò, per il corpo di fabbrica n. 6 era stata ottenuta una proroga della Concessione Edilizia n. 46/92, rilasciata dal Comune di Morbegno e avallata dal Consorzio P.I.P., con atto prot. n. 1525/92 del 28/08/1995.

In precedenza, con voltura del 12/08/1994 (prot. n. 1525/92), il titolo edilizio era stato trasferito alla società A. Beretta S.p.A. con sede a Lecco, la quale nel frattempo aveva acquisito dalla C.C.M. S.r.l. il diritto di superficie sul Comparto 7 del Piano di Insediamento Produttivo.

Ai fini della ricostruzione cronologica dell'edificazione, si allega fotografia aerea del 1993, nella quale risultano già realizzati i blocchi n. 3 e n. 4, nonché la palazzina del Centro Servizi.



La tipologia costruttiva dei capannoni industriali risulta avanzata per l'epoca di realizzazione (inizio anni '90).

Gli edifici sono infatti stati realizzati con elementi prefabbricati secondo uno schema modulare quadrato, ottenuto mediante assemblaggio in cantiere di componenti prodotti in stabilimento.

Nonostante le ampie luci tra le pareti dei tre blocchi produttivi principali (blocchi n. 3, 4 e 5),

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

ciascun capannone presenta un unico pilastro centrale a sostegno della copertura, anch'essa costituita da elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. La struttura è concepita in modo da favorire l'illuminazione naturale degli ambienti interni, grazie all'impiego di tegoli con lucernari o aperture longitudinali.

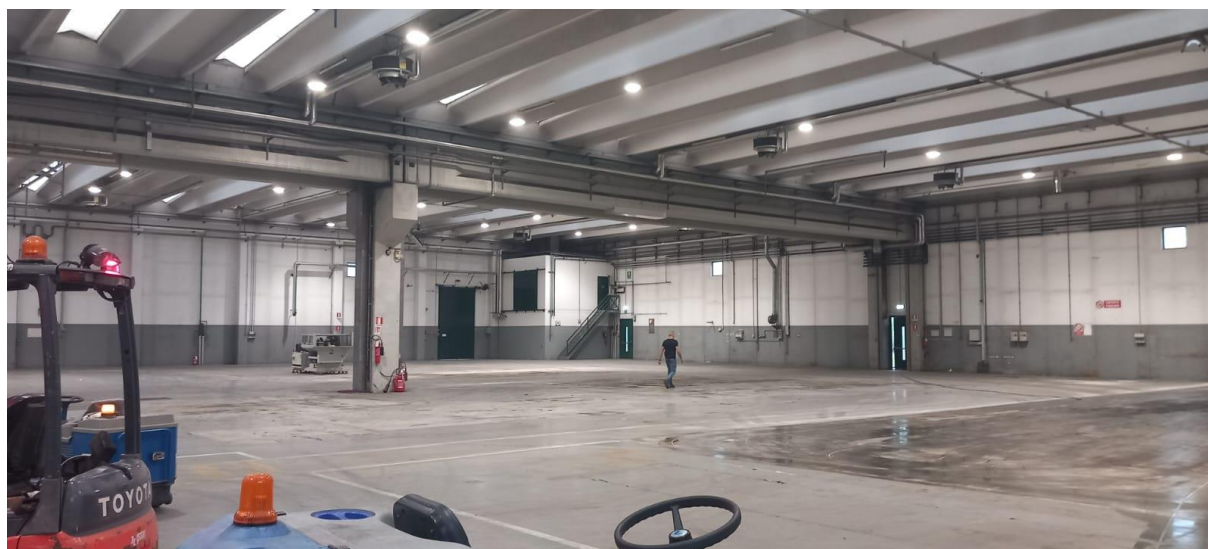
Questo sistema costruttivo ha consentito di ridurre sensibilmente i tempi di edificazione rispetto ai metodi tradizionali, garantendo al contempo una notevole flessibilità progettuale, che ha permesso di adattare gli spazi alle specifiche esigenze produttive aziendali, senza barriere strutturali tra un settore e l'altro.

Elemento distintivo dell'intero complesso produttivo è la struttura assemblata a secco, costituita da pilastri perimetrali (11 per lato) poggianti su fondazioni profonde realizzate su palificazioni, e da travi e tegoli di copertura collegati mediante appoggi e giunzioni meccaniche.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è stato progettato per resistere alle sollecitazioni dinamiche, in conformità ai criteri costruttivi dell'epoca. Si ricorda che il territorio del Comune di Morbegno ricade in zona sismica 3, classificata come area a bassa pericolosità sismica, soggetta a scuotimenti modesti.

L'edificazione è avvenuta anteriormente all'entrata in vigore delle N.T.C. 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni) e, in relazione al periodo di realizzazione, risulta regolare e conforme alle normative vigenti al momento della costruzione.

La fotografia sottostante evidenzia quanto esposto.



Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRB5DR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

I pannelli di tamponamento delle tre strutture produttive, oltre a garantire un buon impatto visivo e un adeguato inserimento ambientale, non presentano segni di dissesto né crepe di assestamento. Tale condizione testimonia il corretto comportamento strutturale e l'idoneo assestamento dei fabbricati nel corso di oltre trent'anni dalla loro edificazione.

La struttura di collegamento tra i tre blocchi produttivi (identificata come area n. 8) è realizzata mediante travi in ferro sezionate a quadrotti, atte a sostenere una copertura leggera composta da tre file di elementi piramidali trasparenti.

Questa soluzione consente una buona illuminazione naturale e garantisce la resistenza ai carichi neve e vento, conformemente ai valori indicati nelle tabelle 3.3 e 3.4 del D.M. 17 gennaio 2018 – “Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni” emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Le pavimentazioni dei blocchi produttivi risultano in battuto di cemento ben livellato, rifinito e lavabile, idoneo all'uso industriale.

All'interno dei blocchi produttivi n. 3, 4 e 5 sono stati realizzati, su due livelli (piano terra e primo piano), locali destinati a servizi igienici, uffici operativi e ambienti per il controllo qualità, collocati lungo le pareti perimetrali in modo da non interferire con la superficie produttiva principale.

La palazzina Centro Servizi (identificata con il n. 9) si sviluppa su tre piani fuori terra ed è organizzata attorno a un corpo centrale che ospita vano scala e ascensore.

- Piano terra: destinato ai servizi per il personale, con spogliatoi, magazzini, infermeria e locali di disimpegno;
- Piano primo: destinato a cucina, mensa, sala da pranzo, servizi igienici e sala riunioni;
- Piano secondo: destinato a reception, sala d'attesa, uffici direzionali e show-room.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPARTO OGGETTO DI STIMA

Le visure catastali del comparto 7 sono così identificabili

AL CATASTO FABBRICATI

- 1) Morbegno – sez 2- fg 12 -via del Commercio – Piano T-1-1 particella **695** cat D/1 –
Rendita Catastale 15989,51

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

- 2) Morbegno – sez 2- fg 12 - via Industria n. 10 – Piano T-1-2 -particella **789** cat D/1 – Rendita Catastale 45458,34

NOTA : la particella 789 è correlata alle particelle **788 -792 -791 -790 VIA INDUSTRIA** n. 10 Piano T- 1 – 2 come da costituzione in atti del 21/03/2001 Pratica n. 40127 in atti dal 21/03/2001 COSTITUZIONE (n. 666.1/2001)

- 3) Morbegno – sez 2- fg 12 - via Industria n. 10 -particella **793** cat D/1 – Rendita Catastale 15989,51
- 4) Morbegno – sez 2- fg 12 - via Industria -particella **1019** cat C/2 – Cl. 8 -Rendita € 31,61
- 5) Morbegno – sez 2- fg 12 - via Industria -particella **1018** cat C/2 –Cl. 8 -Rendita € 26,96
- 6) Morbegno – sez 2- fg 12 - via Industria -particella **1017** cat C/7 – Cl. 6 -Rendita € 20,40

AL CATASTO TERRENI sul fg 11

- 1) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **429** -Prato ° - cl. 3 – are 12.35 – Redd. dom. Euro 3.83- redd. Ag. Euro 3,19 Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 2) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **431** -Prato ° - cl. 3 – are 05.50 – Redd. dom. Euro 1.70- redd. Ag. Euro 1,42- Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 3) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **433** -Prato ° - cl. 3 – are 28.50 – Redd. dom. Euro 8.83- redd. Ag. Euro 7.76-Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 4) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **435** -Prato ° - cl. 3 – are 17.90 – Redd. dom. Euro 5.55 - redd. Ag. Euro 4.62- Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 5) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **437** -Prato ° - cl. 3 – are 17.90 – Redd. dom. Euro 2.88 - redd. Ag. Euro 2.40 - Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

- 6) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **439** -Prato ° - cl. 3 – are 01.25 – Redd. dom. Euro 0.39 - redd. Ag. Euro 0.32 - Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 7) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **441** -Prato ° - cl. 3 – are 00.12 – Redd. dom. Euro 0.39 - redd. Ag. Euro 0.10 - Note : deriva da frazionamento del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992- FRAZ. NO.763/92 (n. 763.1/1992)
- 8) Morbegno – sez 2- fg 11- particella **442- Reliq. Acque** – are 12.25 – Redd. dom. Euro 0.39 - redd. Ag. Euro 0.10 -Note : deriva dalle ‘acque’ fg 11- VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/03/1992 in atti dal 05/03/1992 con il frazionamento NO.763/92 (n. 763.1/1992).

AL CATASTO TERRENI sul fg 12

- 9) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **557** - Prato ° - cl. 4 – are 00.23 – Redd. dom. Euro 0.04 - redd. Ag. Euro 0.04 -Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.38/1993)
- 10) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **558** - Prato ° - cl. 4 – are 00.20 – Redd. dom. Euro 0.04 - redd. Ag. Euro 0.03 - Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.38/1993 -)
- 11) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **559** - Prato ° - cl. 4 – are 00.20 – Redd. dom. Euro 0.04 - redd. Ag. Euro 0.03 - Note :deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.38/1993)
- 12) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **560** - Prato ° - cl. 4 – are 00.21 – Redd. dom. Euro 0.04 - redd. Ag. Euro 0.03 -Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.39/1993)
- 13) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **562** - Prato ° - cl. 3 – are 00.21 – Redd. dom. Euro 0.07 - redd. Ag. Euro 0.05 -Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.39/1993)
- 14) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **564** - Prato ° - cl. 3 – are 00.20 – Redd. dom. Euro 0.06 - redd. Ag. Euro 0.05 -Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.40/1993)

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

15) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **565** - Prato ° - cl. 3 — are 00.03 – Redd. dom. Euro 0.01 - redd. Ag. Euro 0.01 -Note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.40/1993)

16) Morbegno – sez 2- fg 12- particella **642** - Prato ° - cl. 3 — are 04.60 – Redd. dom. Euro 1.43 - redd. Ag. Euro 1.19.01 -note : deriva dal frazionamento del 24/07/1993 in atti dal 24/07/1993 (n. 5220.40/1993)

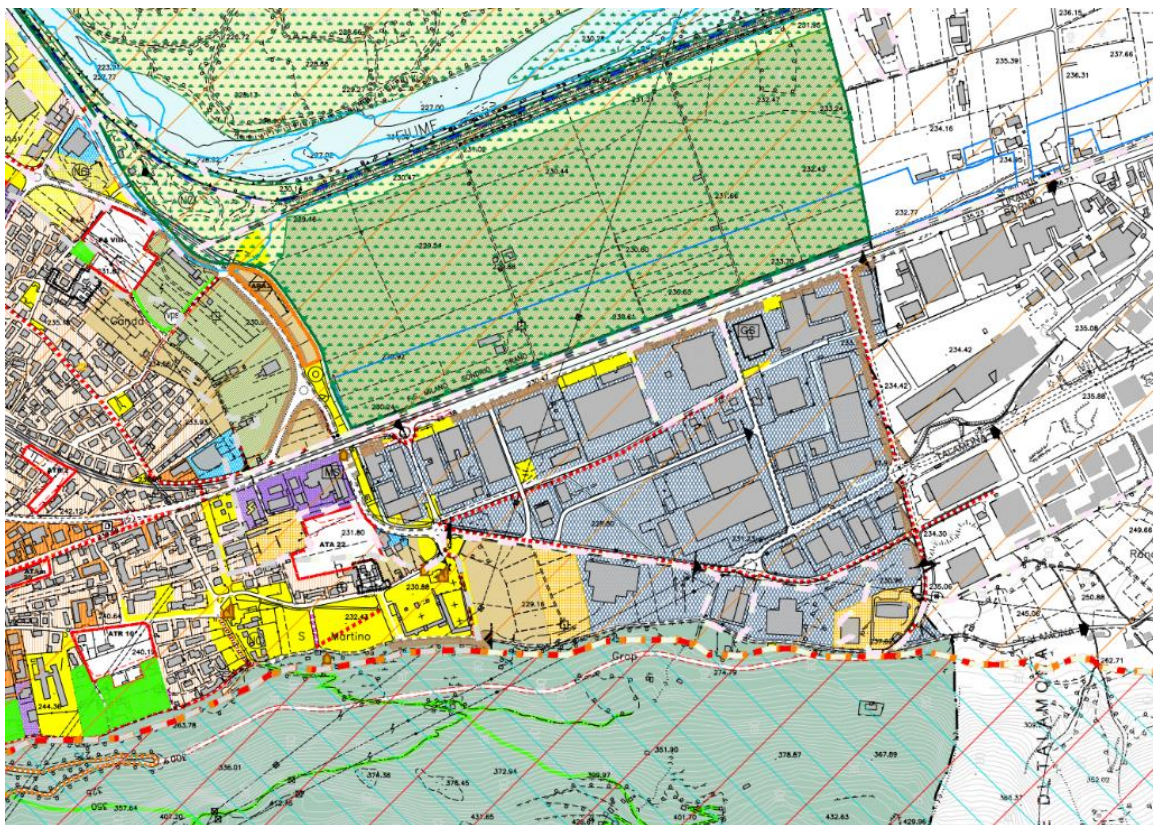
Le schede catastali sono allegate con apposito fascicolo e riguardano:

- scheda mappale 695 - fg 12-
- scheda mappale 788-789-790-791-792-fg 12-
- scheda mappale 792 fg 12
- scheda mappale 793 - fg 12
- scheda mappale 1017 fg 12
- scheda mappale 1018- fg 12
- scheda mappale 1019 fg 12

Le schede catastali rispettano il contenuto dell'articolo 29 della Legge 52/85 che stabilisce l'obbligo di conformità catastale negli atti di trasferimento, pena la nullità degli stessi, salvo verifiche sul terzo piano della palazzina Centro Servizi Pratica di cui alla pratica edilizia n. 76/2007 DIA -soc RIELLO spa -per formazione di un nuovo show room mediante ridistribuzione interna di porzione del terzo piano. (*scheda mappale 792 del 2001*).

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

AZZONAMENTO URBANISTICO DEL LOTTO OGGETTO DI STIMA



Il LOTTO oggetto di stima nel PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO (approvato con delibera di consiglio comunale n. 38 del 28/09/2023) - PIANO DELLE REGOLE ricade secondo il Vigente in AMBITO D3 -TESSUTO PRODUTTIVO A PREVALENZA INDUSTRIALE – ossia nel *Tessuto urbanizzato costituito dalle aree prevalentemente edificate con insediamenti di tipo industriale-artigianale comprese nel perimetro del Piano per Insediamenti*

Ogni intervento è regolato, oltre al Regolamento del PI dall'art .25 delle Norme Tecniche di Attuazione sotto indicate.

L'art.25 Tessuti produttivi a prevalenza industriale – Aree D3 recita:

1 caratteri generali

Tessuto urbanizzato costituito dalle aree prevalentemente edificate con insediamenti di tipo industriale-artigianale comprese nel perimetro del Piano per Insediamenti Produttivi

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Morbegno-Talamona.

La validità del Piano per Insediamenti Produttivi Morbegno-Talamona, per quanto riguarda il territorio comunale di Morbegno, viene stabilita in cinque anni dalla sua efficacia; nel caso in cui, decorso il suddetto termine, lo stesso piano (PIP) non risultasse completamente attuato, il Consiglio Comunale

disporrà la prosecuzione della validità per un ulteriore quinquennio, in conformità al limite massimo stabilito dall'art. 17 della Legge 1150/1942 per i Piani Particolareggiati.

Decorso il primo quinquennio il Consiglio Comunale è comunque tenuto a valutare lo stato di attuazione del PIP per l'adozione delle determinazioni, di cui al precedente comma. Le norme di carattere edilizio-urbanistico riportate di seguito entrano in vigore allo scadere del piano attuativo menzionato, per gli

interventi edilizi pertinenti al territorio comunale di Morbegno.

25.2 destinazioni destinazione principale:

- I1 – attività industriali
- I2 – attività artigianali
- I3 – attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto
- I4 – attività artigianali di servizio della casa, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane;
- I4 – attività artigianali di servizio delle persone: ammesse nelle sole zone "Isolati misti e di completamento" come delimitate nella tavola di azionamento del PIP
- C6 – attività di commercio all'ingrosso
- C9 – impianti di distribuzione del carburante
- C10 - attività di commercio elettronico. destinazioni complementari/compatibili:
- le destinazioni complementari/compatibili elencate di seguito sono ritenute ammissibili con la limitazione percentuale del 25% rispetto alla SLP totale realizzabile e solamente se integrate alle attività artigianali principali: - R1 - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia massima SLP = 300 mq; - T1, T2 - uffici integrati all'attività principale; - C1 - attività commerciali di vendita al dettaglio integrate all'attività principale; - S - funzioni di servizio.
- destinazioni complementari/compatibili ammesse per ogni singolo edificio, così come indicato nella Tav.S del PIP, di cui al primo periodo del comma 1, che risulti comunque inutilizzato o dismesso da almeno un anno rispetto alla data di presentazione della richiesta/titolo abilitativo; le

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

destinazioni elencate di seguito sono ammesse per ogni singolo edificio nel rispetto del limite massimo di superficie di vendita di 500 mq complessivi come si seguito specificate: - C1 - attività commerciali di vendita al dettaglio fino ad una superficie massima totale di vendita SV non superiore a 500 mq per singolo edificio;

- C2 – una sola media strutture di vendita al dettaglio del 1° livello (MS1) non superiore a 500 mq di Sv (superficie di Vendita) per singolo edificio. destinazioni non ammissibili: le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione percentuale ammissibile e tutte le altre destinazioni d'uso elencate nella classificazione. 25.3 modalità di intervento I tipi di intervento ammissibili sono quelli di cui al DPR 380/2001 e smi. 25.4 parametri edificatori

- utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$;
- rapporto di copertura $R_c = 0,75$;
- altezza massima degli edifici $H=15,00\text{m}$;

non sono soggetti a limiti di altezza salvo quelli previsti da leggi e regolamenti speciali, i volumi tecnici necessari allo svolgimento delle attività consentite, quali camini, serbatoi, tralicci metallici

- piani fuori terra $N_p = n^\circ 3$, fatta salva l'eccezione di cui sopra;
- Al Densità arborea = $1 \text{ n}^\circ \text{alberi}/100\text{mq}$
- Ar Densità arbustiva = $2 \text{ n. arbusti}/100\text{mq}$
- Svd Superficie verde = almeno $1/5$ dell'area totale di ciascun lotto deve essere sistemata a verde, con idonea piantumazione, inedificabile anche nel sottosuolo;
- Ip Indice di permeabilità (%) = 20%
- Df distanza minima tra i fabbricati: - $6,00\text{m}$ tra pareti non finestrate; - $10,00\text{m}$ tra pareti finestrate e pareti, anche non finestrate, di edifici antistanti;
- Dc distanza minima dai confini: $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato per pareti finestrate con un minimo, anche per pareti non finestrate, di $5,00\text{m}$;
- Ds distanza minima dal filo stradale = $7,50\text{m}$

25.5 prescrizioni particolari 25.5.1

Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono perseguire la qualificazione del paesaggio del quotidiano nel suo complesso ed assolvere alla mitigazione ambientale degli insediamenti in questione, ad esempio con la realizzazione di coperture inerbite con verde estensivo per i casi di grandi superfici o all'impiego di verde verticale per facciate e recinzioni di impatto visivo. La mitigazione deve essere prevista, anche, a tutela delle viste passive dai versanti

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collegio geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

retico e orobico.

25.5.2

I depositi di materiali all'aperto devono essere posti in aree discoste dalle visuali pubbliche ed essere adeguatamente schermate, preferibilmente, con cortine a verde.

25.5.3

Tutti gli interventi di ristrutturazione o nuova costruzione devono perseguire la riqualificazione degli spazi pubblici e degli spazi di relazione con gli insediamenti residenziali e le aree agricole contermini, pertanto: - le recinzioni lungo le vie devono essere arretrate dai confini di proprietà di 2,00 m con l'anteposizione di piantumazioni secondo i filari previsti dal Piano dei Servizi nella tavola "Previsioni per il sistema del verde"; - la piantumazione, di cui al punto precedente, è obbligatoria anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria qualora le recinzioni siano già poste in posizione arretrata; - le recinzioni verso la via Pedemontana devono essere arretrate dai confini di proprietà di 2,00m con l'anteposizione di una siepatura di schermatura;

- la cartellonistica pubblicitaria è vietata; le insegne delle attività insediate devono rispondere alle indicazioni dell'apposito allegato del Regolamento Edilizio. 25.5.4 Tutti gli interventi devono perseguire la riqualificazione paesaggistica soprattutto lungo l'asse della ex S.S.38 (ora Strada Provinciale Orobica orientale) e ciò anche in relazione alle indicazioni del P.T.P.R., integrato con D.G.R. 16 gennaio 2008, n.8/6447, in merito ai tematismi del degrado (parte IV Indirizzi di tutela – Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado); in particolare: - tutti gli interventi, sottoposti a titolo abilitativo devono essere illustrati in un'apposita relazione progettuale che evidenzi e dimostri le azioni intraprese per la riqualificazione paesaggistica con riferimento all'ambito in questione; - tutti gli interventi devono essere coerenti all'all. B3 Previsioni del sistema del verde con particolare riguardo alle schermature, alle piantumazioni e alle aree verdi; - gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione con fronti lungo l'asse della ex S.S.38 (ora Strada Provinciale Orobica orientale) sono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

REGOLARITA' URBANISTICO -EDILIZIA -PAESAGGISTICA
PRATICHE EDILIZIE EX C.C.M. (oggi RIELLO SPA)

L'Edificazione sul comparto 7 è avvenuta in forza dei seguenti titoli:

- 1) Concessione edilizia originale n. **46/92** – concessione edilizia n. 46/92 del 05/08/-1992 per realizzazione capannoni industriali CCM srl , prorogata con atto prot 1525/92 del 28/08/0995 per il corpo fabbrica n. 6 volturata a favore della soc.A. BERETTA SPA con sede a Lecco il 12/08/1994 prot 1525/92
- 2) Pratica edilizia n. **129/94** – concessione edilizia a Beretta Spa n. 129 del 28/02/-1995 per variante riferita al capannone n.5 (prot. 11344/1994 da parte di Morbegno)
- 3) Pratica edilizia n. **130/94** – Beretta spa - concessione edilizia n. 130 del 23.12.1994 per realizzazione di copertura del passaggio di collegamento tra i corpi 5-6 e 3-4 (invio per parere del Consorzio del 17/10/1994 prot. 11345 da parte di Morbegno)
- 4) Pratica edilizia n. **96/97** -soc **Beretta spa** - richiesta di concessione edilizia per realizzazione di fabbricato (invio per parere del Consorzio del 19/11/1997 prot 13751/97 da parte di Morbegno)
- 5) Concessione edilizia n. **94/98** del 05.03.1999 a **C.C.M. Srl** per realizzazione nuovo corpo centrale
- 6) Concessione edilizia n. **136/97** - **C.E. a C.C.M. Srl** del 10.07.1998 per chiusura due fronti tettoia fra capannoni 3 e 4 (prot 18572 da parte di Morbegno)
- 7) Concessione edilizia n. **137/97** – **C.E. a Beretta Spa** del 10.07.1998 per chiusura due fronti tettoia fra capannoni 5 e 6 (prot 18573 da parte di Morbegno)
- 8) Pratica edilizia n. **84/2001**- concessione edilizia del 12.07.2001- **CCM srl**- per formazione nuovo locale adibito a sala fumatori e apertura di finestratura (invio per parere del Consorzio del 05/07/2001 prot 8021 da parte di Morbegno)
- 9) Pratica edilizia n. **45/2006** DIA -soc **RIELLO spa** -per costruzione di tettoia in acciaio fg 12 mappale 788 piano (invio per parere del Consorzio del 16/03/2006 prot 5192 da parte di Morbegno)

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

- 10) Pratica edilizia n. **76/2007** DIA -soc RIELLO spa -per formazione di un nuovo show room mediante redistribuzione interna di porzione del terzo piano (invio per parere del Consorzio del 30/05/2007 prot 11676 da parte di Morbegno)
- 11) Autorizzazione Edilizia n.**88/1999** del 28.07.1999 a soc. Jaber Spa per realizzazione locale tecnologico caldaie (prot. 11945 da parte di Morbegno)
- 12) D.I.A. n.**52/1999** del 11.08.1999 per demolizione e costruzione tavolati
- 13) D.I.A. n.**128/2000** del 02.01.2000 per realizzazione muro tagliafuoco
- 14) Autorizzazione Edilizia n.**16/1998 del 02.04.1998** a C.C.M. Srl per realizzazione tettoia ricovero cicli e motocicli (prot. 3843 da parte di Morbegno).

La certificazione di Agibilità del 09.04.1998 riguarda il Capannone 5, ma è in prosecuzione di quella già rilasciata per i capannoni n. 3 e 4, ossia incorpora anche la precedente agibilità (non rintracciata) e fa riferimento alle Pratiche edilizie significative n. 46/92- n.129/94- n.130/94- DIA - n.4/95- DIA n.50/95-DIA n.21/97. E' stata rilasciata anche l'agibilità prt 9440/99 del 28/12/2000 alla SOC. iaber SPA -Via Risorgimento Lecco in riferimento alla pratica edilizia n. 96/97 ex art 26 mL. 47/855 rubricato al n. 4/98 per 'AGIBILITA' PER LA PORZIOPNE D'IMMOBILE DISTINTO IN CATASTO ALLA SEZ II DI MORBEGNO FG 12 MAPP. 695 SUBB. 12/23/24/25/26/27/28 DEL PREVISTO CAPANNONE 6 DA REALIZZARSI ' che richiama pil progetto approvato con la concessione edilizia n. 96/97 prot 1375/97 del 06/05/1998 e relazione asseverata n. 4/98 per opere interne, con parere favorevole dell'ASL del 11/10/2000. In sintesi detta agibilità, rilasciata alla soc. IABER ora non più avente titolo, aveva (ed ha) effettiva efficacia per le sole opere interne realizzate nelle strutture già costruire.

Il nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per l'attività in essere (in rinnovo a quello iniziale), è stato rilasciato a seguito del sopralluogo in data 08.04.1999 con parere favorevole del 27.01.1999;

Il Collaudo Finale dei cementi armati del 29.01.2002 è avvenuto a firma Ing. Sassella Gustavo con studio in Morbegno, denuncia depositata in Comune di Morbegno il 12.02.2002;

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Antecedentemente (vedasi Agibilità IABER) si richiama il primo collaudo delle opere in C.A. n. 15454 del 08/02/1999.

Dalle risultanze e verifiche eseguite, fatte salve possibili, ma non riscontrate piccole difformità, l'edificazione è stata realizzata secondo i titoli edili descritti.

PROVENIENZE

La ditta CCM SRL ha avuto l'originale il diritto superficiario sul comparto 7 del P.I.P. con trascrizione a favore del 21/01/1993 - Registro Particolare 697 Registro Generale 779 - *pubblico ufficiale MARRA SALVATORE Repertorio 216 del 23/12/1992 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MORBEGNO (SO) a seguito della stipula della convenzione originaria oggetto della deliberazione n. 23 del 23/07/1991 e deliberazione n. del 14/01/92 da parte del Consiglio Direttivo del Consorzio.

Il consiglio direttivo ha approvato anche il tipo di industria da localizzare nel Comparto 7 per una superficie complessiva di mq 50.527,00 (al netto della superficie destinata a 'strade') identificati alla sezione catastale 2 (Morbegno) ai fogli 11 e 12, già stabilita nella convenzione repertorio del Consorzio del PIP n. 181 registrato a Morbegno il 6 marzo 1992-

La trascrizione a favore della CCM è avvenuta il 05/08/1993 - Registro Particolare 5772 Registro Generale 6931 - Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Repertorio 26ne a favore della 702 del 23/07/1993, nonché rettifica della trascrizione del 19/01/1994 - Registro Particolare 566 Registro Generale 641 -Pubblico ufficiale MARRA SALVATORE Repertorio 216 del 23/12/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Successivamente il comparto 7 con vari atti è pervenuto alla società Ing A. Beretta spa -LECCO e in via definitiva è divenuto in totale proprietà della soc. RIELLO SpA per TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2000 - Registro Particolare 9498 Registro Generale 11693 - Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 89186 del 23/10/2000 -ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI RAGIONE SOCIALE Immobili siti in MORBEGNO (SO),nonché TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2003 - Registro Particolare 11015 Registro Generale 13915 - Pubblico ufficiale MACCHI SERGIO Repertorio 115080 del 22/10/2003 -ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in MORBEGNO (SO)

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Precisazioni ulteriori ai fini della valutazione:

- In data 4 ottobre 1995 la soc, Beretta spa ha presentato domanda a Regione Lombardia per ottenere autorizzazione a scavare due pozzi sugli ex mappali 365-366 fg 12 della profondità di ml. 10,00 e della portata di 11 lit/secondo.
- Il mappale 442 fg 11 **Reliq. Acque** — are 12.25 – Redd. dom. Euro 0.39 - redd. Ag. Euro 0.10 è divenuto in proprietà al Consorzio del PIP con apposito Decreto Ministeriale (demanio acque in asciutta).

Calcolo delle superfici edificate sul lotto 7 della soc. RIELLO SPA

La superficie totale del comparto è pari a **mq 50.527,00** (al netto della superficie destinata a 'strade') identificati alla sezione catastale 2 (Morbegno) ai fogli 11 e 12.

La convenzione iniziale a cui fare riferimento identifica in mq 28.299 i lotti A/B/C/D/E/F e in mq. 22.228 i lotti G/H/I/L/M/ e N con monetizzazione degli standard urbanistici da parte della ditta assegnataria (allora CCM srl) che si obbligava a costruire nel comparto 7 almeno una percentuale dell'80% della superficie lorda di pavimento utilizzando l'80% del volume ammissibile.

Dai dati rilevati dalle pratiche edilizie e dalla ricognizione eseguita il 08/10/1998 riferita all'intero comparto già assegnato alla soc CCM e Jaber spa ora RIELLO SPA.

Geom SANDRO CARIBONI
 Via Al cà n. 15
 238232- BELLANO
 Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
 Collegio geometri di Lecco n. 484
 Email : sandrocariboni@libero.it
 PEC : sandro.cariboni@geopec.it

	Vol. (mc.)	S.l.p. (mq.)	S.c. (mq.)
CORPO 1 PORTINERIA	168,00	56,00	56,00
CORPO DI FABBRICA 3	19.511,25	3.237,78	3.025,00
AMPLIAMENTO CORPO DI FABBRICA 3	7.804,50	1.210,00	1.210,00
LOCALE CALDAIA CORPO 3	117,22	40,42	40,42
CORPO DI FABBRICA 4	19.511,25	3.268,21	3.025,00
CORPO DI FABBRICA 5	19.511,25	3.242,15	3.025,00
CORPO DI FABBRICA 6	19.511,25	3.214,10	3.025,00
PASSAGGIO CORPO 8/A	7.086,75	1.288,50	1.650,00
PASSAGGIO CORPO 8/B		.300,00	.300,00
PASSAGGIO CORPO 8/C	7.086,75	1.288,50	1.650,00
CORPO 9 CENTRO SERVIZI	10.163,91	2.759,43	919,81
	-----	-----	-----
TOTALI EDIFICATI	110.472,13	19.905,09	17.926,23
TOTALI EDIFICABILI	151.581,00	37.895,25	25.263,50
TOTALI DISPONIBILI	41.108,87	17.990,16	7.337,27

- * Area impegnata per il Vol. (If)
 (110.472,13 : 3) Mq. 36.824,04
- * Area impegnata per la Slp.(Uf)
 (19.905,09 : 0,75) Mq. 26.540,12
- * Area impegnata per la Sc.
 (17.926,23 : 0,50) Mq. 35.852,46

li; 08/10/98

Il Blocco 6 non è mai stato costruito fuori terra in quanto sono state realizzate solo le fondazioni peraltro ancora conformi alla odierna normativa, per cui i dati finali al 1998 sono i seguenti:

Volume edificatomc. 90.960,88
 Volume edificabilemc. 151.581,00
 Volume disponibilemc. 60.620,12
 S.L.P.mq. 16.690,99

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

S.L.P. edificabile mq. 37.895,25

S.L.P. disponibile mq. 21.204,26

S.C.. edificata mq. 14.901,23

S.C. edificabilemq. 25.263,50

S.C. disponibilemq. 10.362,27

Area impegnata per il Volume ..mq. 30.320,30

Area impegnata per S.L.P.mq. 22.254,65

Area impegnata per S.C.mq. 29.802,46

Alla data odierna, secondo il Piano delle Regole del Vigente PGT di Morbegno

- utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0$ mq/mq;
- rapporto di copertura $R_c = 0,75$;
- altezza massima degli edifici $H=15,00$ m;

si dovrebbe avere una possibilità di SLP pari a mq. 50.527,00 da cui dedurre la S.L.P. già impegnata pari a mq. 28.272,35. (secondo le norme edilizie l'*indice di utilizzazione fondiaria* è espresso in mq/mq e prescrive la massima superficie lorda (SUL) ammissibile sulla superficie del lotto afferente).

METODI DI STIMA ADOTTATI

Le stime immobiliari si basano su una analisi dei 4 metodi classici (escludendo il valore di sostituzione) quali:

• VALORE DI MERCATO

La stima del valore di mercato si basa su dati rilevati nel mercato e non sulle quotazioni immobiliari (annunci immobiliari, banche dati, ecc..). **Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima.**

• VALORE DI COSTO (O DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO)

"E" composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o ricostruzione) della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

della stima."

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è costituito dalla somma delle spese che alla data di stima si devono sostenere per realizzare un manufatto uguale o equivalente.

• VALORE DI TRASFORMAZIONE

"E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione". E' applicabile nelle stime delle aree edificabili, anche con immobili già esistenti suscettibili di interventi di recupero edilizio o mutamento d'uso, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

• VALORE COMPLEMENTARE

Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione tra due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso, l'altro riferito alla parte residua.

A seguito di varie ipotesi sui valori di stima, stante la complessità anche della evoluzione dell'edificazione nei vari anni, ma soprattutto l'ampiezza del comparto e la **sua possibilità ad essere frazionato e destinato in parte ad una diversa "funzione" pur rimanendo nell'ambito produttivo**, quale perito estimatore, ha privilegiato, anche per una stima più consona, trattare il comparto suddividendolo in due ambiti o sub/comparti, per i seguenti motivi:

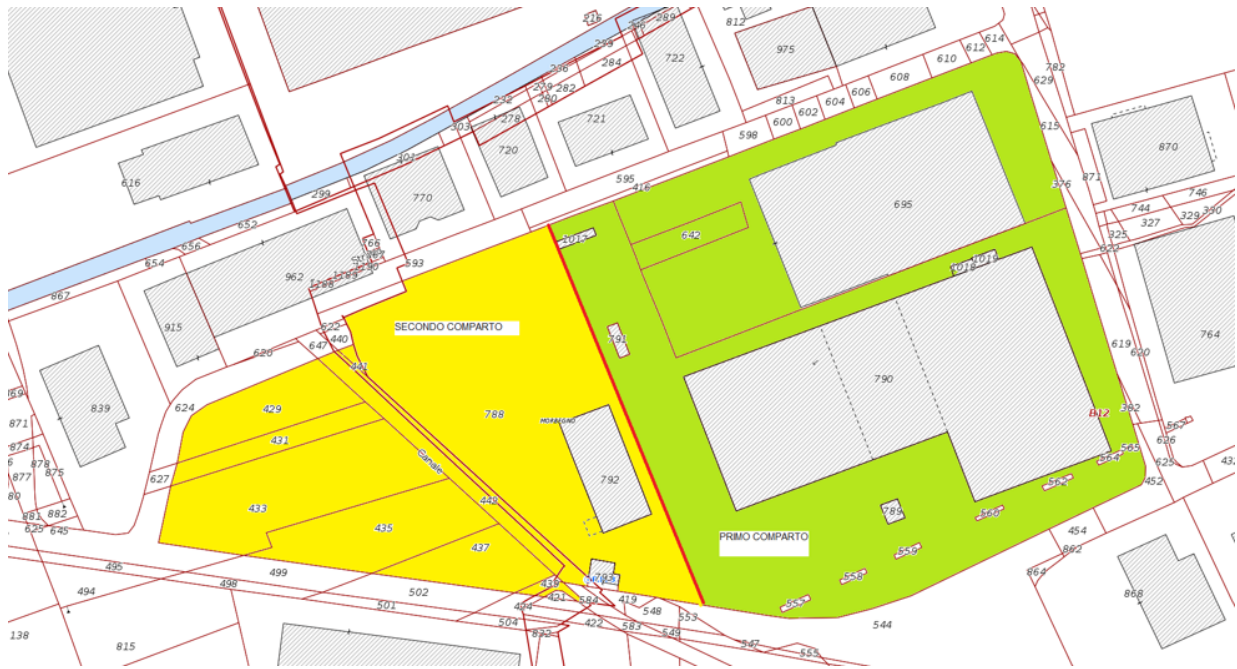
-IL PRIMO LOTTO di circa 32.500,00 mq (verso nord), ossia la parte del comparto oramai quasi completamente edificata da capannoni industriali (*ad eccezione del progettato blocco 6 della palazzina Centro Servizi*), compresa la sua area di pertinenza, in quanto ha una destinazione e funzione unicamente produttiva, oltre che essere ulteriormente divisibile in lotti, in caso di vendita, nel rispetto della normativa del P.I.P.;

- IL SECONDO LOTTO di circa 18.000,00 mq. (verso sud), ossia la parte del comparto non edificata (ex area agricola ante P.I.P.), ma comprendente la palazzina Centro Servizi, compresa la

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

sua area di pertinenza, in quanto, pur avendo una destinazione produttiva, si presta sia ad una nuova edificazione con destinazioni funzionali diverse da quelle del primo lotto.

Lo schema sotto riportato consente di comprendere al meglio quanto sopra esposto.



La stima da effettuare sul primo lotto è puramente sul valore di mercato, utilizzando i valori OMI i dati dell'edificato (blocco 3-4-5- piano di carico, tettoia di collegamento e portineria) dell'area di pertinenza e dell'area destinata al progettato blocco 6.

La stima invece del secondo lotto avverrà invece utilizzando il **“valore di trasformazione”** essendo la palazzina Centro Servizi composta da tre piani, ristrutturabile con diverse destinazioni/funzioni diverse da quelle attuali e con la una ampia capacità edificatoria stimabile in 10.000,00 mq. di S.L.P.

Il valore di mercato del primo lotto è dato da:

- superfici valutabili sono le seguenti (escludendo la centrale termica):

- 1) Fabbricato produttivo 3 pari amq. 3.025,00 di SLP
- 2) Fabbricato produttivo 5 pari amq. 3.025,00 di SLP

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

- 3) Piano di carico collegato con stabile 3 pari amq.
1.237,50 di SLP
- 4) Fabbricato produttivo 4 pari amq. 3.025,00 di SLP
- 5) Fabbricato portineriamq. 50,00 di SLP
- 6) Sala caffè e fumatori esterna al corpo 5mq. 30,60 di SLP

Totalemq. 13.993,10 di SLP

I valori OMI della zona hanno stime variabili per i capannoni tipici da € 550/mq ad € 750/mq.

Utilizzando i valori OMI con stime variabili per i capannoni tipici da € 550/mq ad € 750/mq ridotti del coefficiente di vetusta trentennale o coefficiente di degrado che per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, si valuta come segue:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Il valore, dedotto della vetusta è pari ad **€ 418,00/mq** (meno 26%).

Nel ns specifico caso sono inoltre applicabili:

-una riduzione relativa al solo diritto superficiario, peraltro ridotto da 90 a 58 anni con un deprezzamento del valore di stima del **20%**, decurtazione che porta già ad un valore di € 334,40/mq.

-un ulteriore deprezzamento del valore dei capannoni relativo al periodo di realizzazione ,quando non erano in vigore le norme del DECRETO 17 gennaio 2018 del MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI - Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni», con probabile necessità di intervento di adeguamento strutturale (*vedasi artt. 17 comma 1- 29 comma 3- 63 comma 1- 64 comma 1 lettera c) del D.lgs 81/2008*) a cui si deve aggiungere i costi relativi alle opere edilizi ed impiantistiche per una nuova produzione.

Detto ulteriore deprezzamento è pari ad un ulteriore ribasso stimabile almeno nel **10%** per un valore finale a mq. di **€ 300,96/mq**.

Il valore dell'edificato del primo lotto pari a mq 13.393,10 per il valore a mq. di € 300,96/mq porta alla prima seguente stima di **€ 4.030.787,38**.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

Il valore del terreno libero, ma in diritto superficiario, del blocco 6 pari a mq. 3.050,00, vista la delibera di assemblea n. 5/2017, pari ad € 45,50 al mq. è di € **138.775,00**.

Il valore delle arre pertinenziali esterne, di fatto necessarie per le fasi produttive è stimabile a corpo in
€ 25.000,00 per ogni blocco, per un totale di € **100.000,00**.

La stima totale del valore del Primo Lotto è pertanto di € 4.269.562,38.

La stima del secondo lotto è redatta utilizzando invece il più consono “valore di trasformazione”, in quanto come già esposto, la palazzina Centro Servizi composta da tre piani ,è ristrutturabile con diverse destinazioni/funzioni anche diverse da quelle attuali ,ma conformi alla normativa del P.I.P. , e con la una ampia capacità edificatoria del lotto stimabile in **10.000,00 mq. di S.L.P.**

La palazzina servizi che si sviluppa su tre piani di mq. 865,15 pari a un totale di mq. 2.595,45 di SLP è adattabile molte funzioni ammesse nel P.I.P. (anche per imprese informatiche) con spese edili ed impiantistiche, minime rispetto a capannoni produttivi che dovranno essere adattati alla produzione a cui verranno destinati.

La palazzina è in ottimo stato conservativo, pur essendo stata edificata nel 1993, è particolarmente luminosa e con il tetto piano dove si possono collocare pannelli solari/fotovoltaici (vedasi D.Lgs. 190/2024, testo unico rinnovabili) senza particolari limitazioni e/o prescrizioni. Nella stima si tiene conto anche di quanto fattore.

Il valore dato all’immobile è pari, per la sua adattabilità funzionale anche se all’interno di un P.I.P.: a mq. 2.595,45 di SLP per € 1000,00 al mq. per un totale di € **2.595.450,00**.

La superficie libera residua, in parte pertinenza della palazzina uffici, gravata dal diritto superficiario del Consorzio, in parte utilizzata a parcheggio per circa 5000,00 mq., è stimabile per un valore di € 100,00 al mq per un valore di stima pari ad € **500.000,00**.

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it

L'altra superficie libera ancora a verde (ex agricolo ante P.I.P.) pari a circa 17.000,00 mq (deducendo il sedime della palazzina) è stimabile per un valore di € 45,50 mq per un valore di stima pari ad **€ 773.500,00.**

Il valore di stima del Secondo Lotto è pertanto di € 3.868.950,00.

La stima globale del comparto 7 del Piano di Insediamento Produttivo, in diritto superficiario alla soc. RIELLO SpA con sede in Legnago (VR) è pertanto di € 8.138.512,38 (diconsi euro ottomilinicentotrentottocinquecentododicimila/38).

La presente perizia consta di 32 pagine numerate.

Data li 21 ottobre 2025

Il Perito estimatore
Geom. Sandro CARIBONI

Allegati:

- fascicolo fotografie aeree, esterne e interne;
- fascicolo schede catastali
- fascicolo titoli edilizi
- fascicolo visure catastali

Geom SANDRO CARIBONI
Via Al cà n. 15
238232- BELLANO
Codice fiscale CRBSDR53C15A745D
Collego geometri di Lecco n. 484
Email : sandrocariboni@libero.it
PEC : sandro.cariboni@geopec.it



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO Via Cornelio 3/4 Tel. 0341/379521

Cron.

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno duemilaventicinque addì ventuno del mese di ottobre in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso il Sig. Sandro Cariboni nato a Bellano in data 15 marzo 1953, residente a Bellano in via Al Cà n. 15, identificato con C.I. n. CA62436KR rilasciata dal Comune di SUEGLIO (LC) in data 01/12/2021 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) della responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: **"GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**

L.C.S.

Il richiedente