



Oggetto:

Fallimento Termoidraulica Orlandi A. e C. S.n.c.

R.G. Fall. 08/2019

Con sede in Traona, Via E. Torricelli 11/13

Magistrato:

Dr. Barbara Licitra – Giudice delegato

Curatore:

Dott. Simone Martinalli

Titolo:

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA DI STIMA ECONOMICA

4.3) Lotto 3 "Abitazione e terreno"

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 249;

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni – Foglio 49 – Particella 560.

Perito estimatore:

Geom. Manuela Menghi

Via Bottà 6, 23017 Morbegno

PEC: manuela.menghi@geopec.it

Collegio Geometri di Sondrio – n. 1262

Collaboratore:

Arch. Marco Del Nero

Via Serta 38, 23017 Morbegno

PEC: marco.delnero@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti di Sondrio – n. 420

Lotto 3 – Abitazione e terreno.

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 249;

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Terreni – Foglio 49 – Particella 560.

Indice

1) Identificazione dei beni immobili oggetto della stima	pag. 2
2) Descrizione sommaria	pag. 2
3) Riepilogo valutazione	pag. 2
4) Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 2
5) Vincoli e oneri giuridici	pag. 2
6) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	pag. 3
7) Altre informazioni	pag. 3
8) Attuali e precedenti proprietari	pag. 3
9) Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 3
10) Situazione urbanistica	pag. 3
11) Giudizio di conformità	pag. 3
12) Conformità catastale	pag. 4
13) Descrizione e valutazione	pag. 4
14) Valutazione complessiva del lotto	pag. 6
A.1) Documentazione fotografica	pag. 8
A.2) Inquadramento territoriale	pag. 17
A.3) Ortofoto	pag. 17
A.4) Estratto di mappa	pag. 18
A.5) Elaborato planimetrico	pag. 18
A.6) Planimetrie catastali	pag. 19
A.7) Estratti P.G.T.	pag. 20

Relazione di perizia**1) Identificazione dei beni immobili oggetto della stima**

Il lotto si compone dei seguenti beni:

Catasto dei Fabbricati									
ID	F.	P.	S.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	Indirizzo / Piani
a	49	249		A/4	1	6,5 vani	152 m ²	174,56 €	Via dell'Orso / T - 1 - 2 - 3
Catasto dei Terreni									
ID	F.	P.	S.	Porz.	Qualità classe	Superficie	Reddito dominicale		Reddito agrario
b)	49	560			prato	4	16 m ²	0,02 €	0,03 €

2) Descrizione sommariaa) Abitazione (Foglio 49 Particella 249):

Abitazione a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 179 m², per la quota di 1/2 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNNDR73M18F712G e per la quota di 1/2 di proprietà di Orlandi Cristian, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNCST73M18F712C.

L'immobile, indicato catastalmente al foglio 49, particella 249, risulta essere un'unità residenziale elevata su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) collegati verticalmente da una scala interna. I locali dell'abitazione risultano così distribuiti:

- piano terra: ingresso (scala), cucina, cantina e wc;
- piano primo: disimpegno (scala), camera, cucina, locale di servizio e wc;
- piano secondo: disimpegno (scala), disimpegno (antibagno), camera, w.c., camera e terrazza;
- piano terzo (sottotetto): soffitta.

b) Prato (Foglio 49 Particella 560):

Terreno a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 2 m², per la quota di 1/2 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNNDR73M18F712G e per la quota di 1/2 di proprietà di Orlandi Cristian, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNCST73M18F712C.

3) Riepilogo valutazione

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	181	m ²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0	m ²
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	108.600	€
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	108.600	€
Data della valutazione:	07/06/2022	

4) Stato di possesso al momento del sopralluogo

Il giorno 04/03/2020 gli immobili che compongono il lotto risultavano liberi.

5) Vincoli e oneri giuridici

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

6) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della proceduraIscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 15/12/1998 a favore di BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE S.C.R.L., contro ORLANDI ANDREA e ORLANDI CRISTIAN – Importo ipoteca: 135.000,00 €.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- ipoteca giudiziale trascritta il 02/11/2018 a favore di SYSTEM S.P.A., contro ORLANDI ANDREA – Importo ipoteca: 7.515,67 €;

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 11/12/2020 a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALL. TERMOIDRAULICA ORLANDI A. & C. S.N.C. CON SEDE IN TRAONA DEI SOCI ILLIM. RESPONSABILI ORLANDI ANDREA E ORLANDI CRISTIAN, contro ORLANDI ANDREA.

7) Altre informazioni

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	n.d.	€
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	n.d.	€
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	n.d.	€
Millesimi condominiali	n.d.	‰

8) Attuali e precedenti proprietariAttuali proprietari:

Orlandi Andrea per la quota di ½ e Orlandi Cristian per la quota di ½.

Precedenti proprietari:

Zugnoni Maria fino al 08/05/1996.

9) Pratiche edilizieCostruzione originaria:

la costruzione originaria risale a data antecedente al 01/09/1967.

Si segnala la seguente autorizzazione, precedente al 01/09/1967:

- P.E. 19/1967 Nulla osta alla "costruzione di avancorpo da adibirsi ad uso servizi" intestato a Orlandi Emilio.

Autorizzazioni successive al 01/09/1967:

- Permesso di Costruire n. 17/2007 del 04/05/2007 intestato a Orlandi Antonella e Separatore Roberto per lavori di "Risanamento conservativo e ristrutturazione di fabbricato residenziale" (Opere non realizzate).

10) Situazione urbanistica

Gli immobili componenti il lotto ricadono nell'Ambito denominato "NAF – Tessuto residenziale con valore storico tipologico" regolato dagli artt. 30 – 36 delle Norme Tecniche del P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino.

Dal punto di vista della Componente geologica del P.G.T. l'area in cui sono inseriti gli immobili componenti il lotto appartiene alla "Sottoclasse 2a – Aree pianeggianti o con inclinazioni fino a 20° con discrete caratteristiche geotecniche dei terreni e delle aree di conoide non recentemente riattivate o completamente protette da opere di difesa (Cn)"

11) Giudizio di conformitàa) Abitazione (Foglio 49 Particella 249):

Le opere previste dal Permesso di Costruire n. 17/2007 del 04/05/2007 non sono state realizzare, nemmeno parzialmente.

Essendo decaduto il più recente titolo edilizio l'immobile risulta conforme a quanto previsto e realizzato dal precedente titolo (P.E. 19/1967 "Costruzione di un avancorpo da adibirsi ad uso servizi" intestato ad Orlandi Emilio).

- b) Terreno (Foglio 49 Particella 560):
L'immobile è conforme.

12) Conformità catastale

- a) Abitazione (Foglio 49 Particella 249):
rispetto allo stato di fatto rilevato la planimetria catastale è conforme.
- b) Terreno (Foglio 49 Particella 560):
nessuna difformità.

13) Descrizione e valutazione

Descrizione della zona:

La zona in cui ricade il lotto immobiliare è al centro dell'abitato della frazione Sacco, a prevalenza residenziale, in prossimità della chiesa parrocchiale di San Lorenzo. Le abitazioni presenti nelle immediate vicinanze sono destinate sia alla residenza principale che alla villeggiatura. La viabilità locale, nonostante il contesto di centro storico, non è difficoltosa. La presenza di parcheggi pubblici è carente, specialmente nei periodi di villeggiatura, nei fine settimana e in corrispondenza di funzioni liturgiche della succitata chiesa.

Descrizione dell'edificio:

Il lotto di beni oggetto della stima è composto da un fabbricato e da un piccolo regresso ad esso limitrofo. Il fabbricato, accessibile dalla via pubblica si sviluppa su quattro piani fuori terra, distribuiti verticalmente da una scala interna.

Le strutture di elevazione sono in muratura in pietra, le solette interpiano sono in calcestruzzo o in legno, la copertura è un'orditura di legno.

Le pareti perimetrali sono in pietra con intonacate al grezzo e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con persiane in legno, il manto di copertura è in coppi di laterizio. Il parapetto del terrazzo è in ferro verniciato.

Le pavimentazioni delle parti esterne sono finite superficialmente in battuto di calcestruzzo.

- a) Abitazione (Foglio 49 Particella 249):

Descrizione:

l'abitazione vera e propria si sviluppa su quattro piani. L'accesso avviene dalla strada pubblica tramite un piccolo regresso esterno pavimentato in battuto di cemento. Il piano terra è composto da due locali principali (cucina e cantina) oltre che dal disimpegno d'ingresso da cui si accede alla scala. Nel pianerottolo intermedio tra piano terra e primo piano è stato ricavato un piccolo locale, piuttosto basso, destinato a wc; al primo piano, distribuiti da un disimpegno sono presenti una cucina e una camera, oltre ad un piccolo locale di servizio ed un locale wc; nel secondo piano un ulteriore disimpegno distribuisce due camere, di cui una con servizio, e un terrazzo; il sottotetto è interamente destinato a soffitta. Le pareti e i plafoni sono intonacate e tinteggiate (ad esclusione della cantina al piano terra e della soffitta nel sottotetto che sono solo parzialmente intonacate). Le pareti dei wc e del locale di servizio sono parzialmente rivestite con piastrelle di gres. I pavimenti sono in marmette ad eccezione della cantina (battuto di calcestruzzo) e di camere e soffitta (tavole di legno). La scala interna è rivestita in lastre di pietra lucidate. Le porte interne di cui alcune vetrate, i profili e i battiscopa, sono in legno.

Gli impianti elettrico, termico e idro-sanitario sono funzionanti ma in condizioni di inutilizzo per vetustà.

Si segnala la presenza, su una parete del corpo scala, di un antico affresco (verosimilmente del XVI secolo) di grande qualità e ben conservato.

Classe energetica:

G - 734,74 kWh/m2anno (APE n. 1402400002419 valido fino al 23/04/2029).

Consistenza:

- criterio di misurazione della consistenza reale: Superficie Lorda di Pavimento;
- criterio di calcolo della consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

Descrizione	Sup. reale			Indice			Sup. commerciale	
Abitazione	145,03	m ²	X	100	%	=	145,03	m ²
Ripostigli e soffitte	81,35	m ²	X	40	%	=	32,54	m ²
Terrazzi e balconi	6,04	m ²	X	30	%	=	1,81	m ²
Superficie totale							179,38	m ²
Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98							179	m ²

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio.

Fonti ed esiti della ricerca di mercato:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Min	Max
Agenzia delle Entrate 28/02/2020	Economico	Normale	600 €	800 €
Borsino immobiliare	Economico	Normale	625 €	759 €

Sviluppo della valutazione:

La superficie commerciabile equivale a quella dei vani compresa di muri e pareti e corrisponde alla Superficie Utile (S.U.) secondo le norme urbanistiche. La stessa è determinata computando l'area contenuta nel perimetro nel perimetro coincidente con il filo esterno delle pareti perimetrali e con la mezzeria delle pareti divisorie dalle altre unità.

Per la determinazione del valore medio al mq si esegue una stima sintetica-comparativa utilizzando, come parametro di calcolo, il valore di mercato vigente nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per tipologia, vetustà, condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi sopra esposte.

Si è così determinato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	179	m ²	X	600	€/m ²	=	107.400	€
------------------------------	-----	----------------	---	-----	------------------	---	---------	---

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato del bene intero:	107.400	€
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	107.400	€

b) Terreno (Foglio 49 Particella 560):**Descrizione:**

Il terreno, catastalmente destinato a "prato" è un piccolo regresso di forma irregolare sostanzialmente pianeggiante, accessibile direttamente dalla via pubblica e confinante con il mappale 249. E' pavimentato in battuto di calcestruzzo e potenzialmente utilizzabile come parcheggio esterno scoperto.

Consistenza:

- criterio di misurazione della consistenza reale: Superficie Lorda di Pavimento;
- criterio di calcolo della consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138;

Descrizione	Sup. reale			Indice			Sup. commerciale	
Terreno	16,00	m ²	X	40	%	=	1,60	m ²
Superficie totale							1,60	m ²
Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98							2	m ²

Valutazione:

Procedimento di stima: comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio.

Fonti ed esiti della ricerca di mercato:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato	
			Min	Max
Agenzia delle Entrate 28/02/2020	Economico	Normale	600 €	800 €

Sviluppo della valutazione:

La superficie commerciabile equivale a quella dei vani compresa di muri e pareti e corrisponde alla Superficie Utile (S.U.) secondo le norme urbanistiche. La stessa è determinata computando l'area contenuta nel perimetro nel perimetro coincidente con il filo esterno delle pareti perimetrali e con la mezzeria delle pareti divisorie dalle altre unità.

Per la determinazione del valore medio al mq si esegue una stima sintetica-comparativa utilizzando, come parametro di calcolo, il valore di mercato vigente nella zona di insediamento per unità immobiliari simili per tipologia, vetustà, condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi sopra esposte.

Si è così determinato il prezzo al metro quadrato di superficie vendibile come segue.

Calcolo del valore di mercato:

Valore superficie principale	2 m ²	X	600 €/m ²	=	1.200 €
------------------------------	------------------	---	----------------------	---	---------

Riepilogo valori a corpo:

Valore di mercato del bene intero:	1.200 €
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	1.200 €

14) Valutazione complessiva del lotto**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

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

Valore di mercato (OMV):

ID	descrizione	consistenza		consist. accessori		valore intero		valore diritto	
a	Abitazione	179	m ²	0	m ²	107.400	€	107.400	€
b	Terreno	2	m ²	0	m ²	1.200	€	1.200	€
Valore di mercato del lotto								108.600	€

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

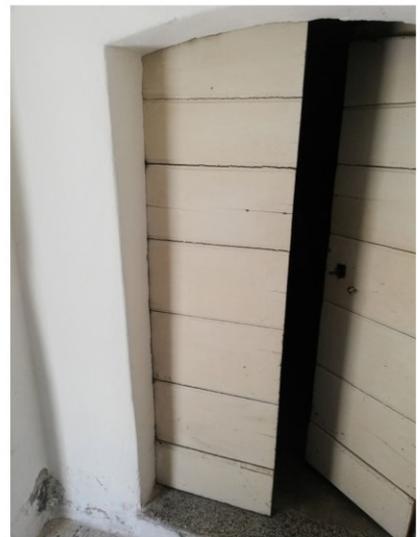
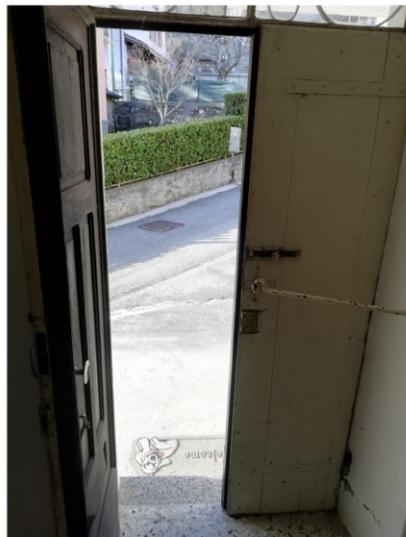
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	0,00	€
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	0,00	€
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	0,00	€
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	108.600	€

Morbegno, 07/06/2022

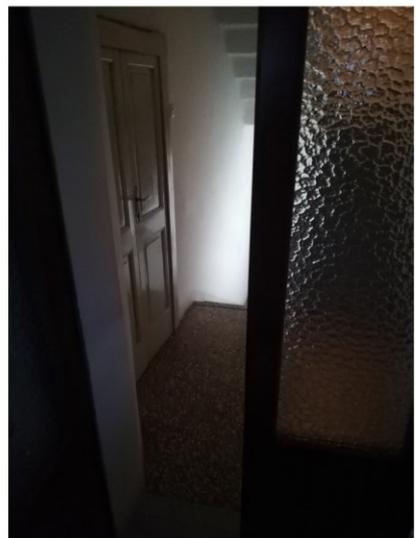
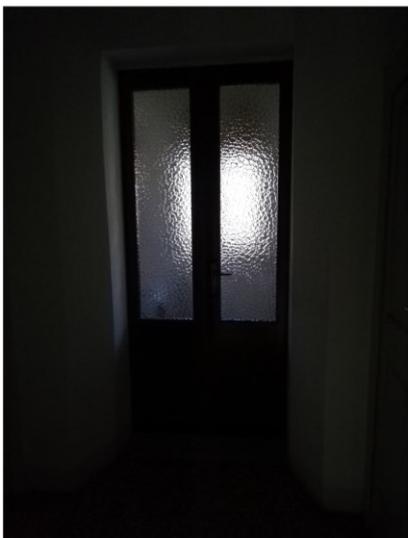
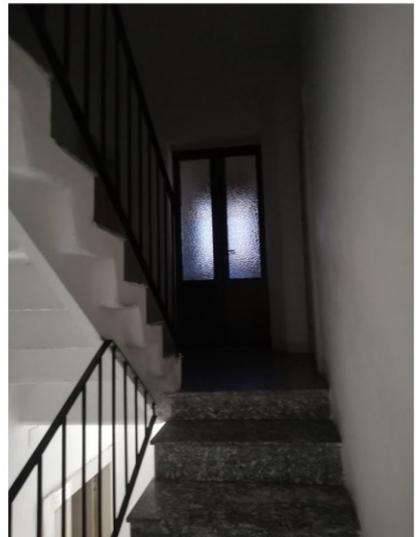
Geom. Manuela Menghi

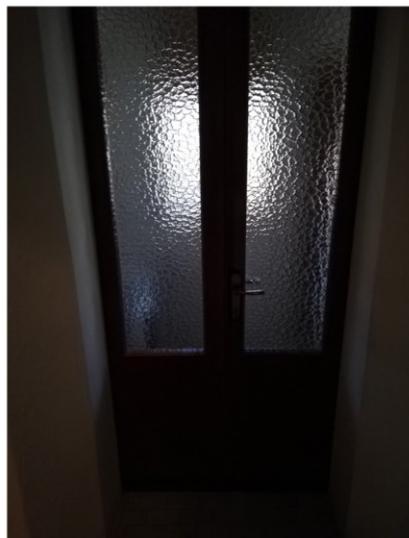
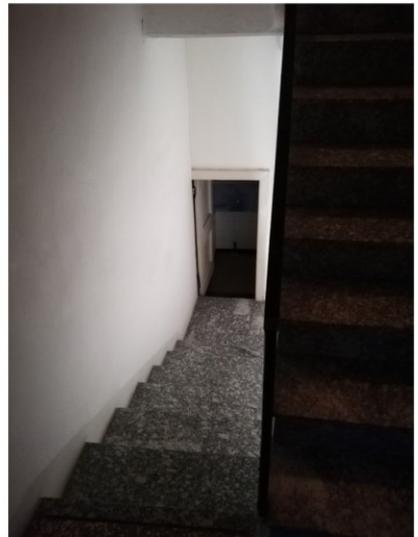
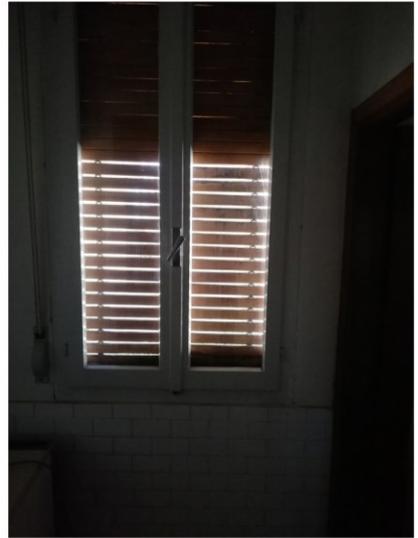


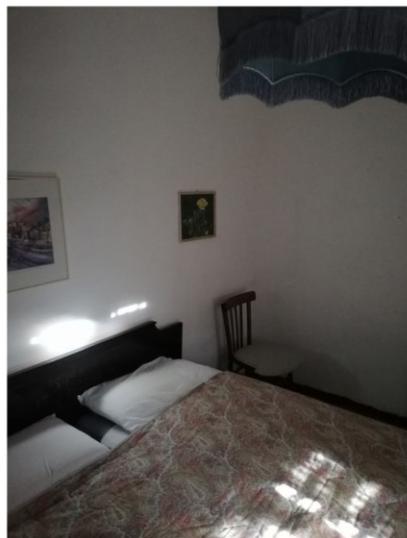
A.1) Documentazione fotografica

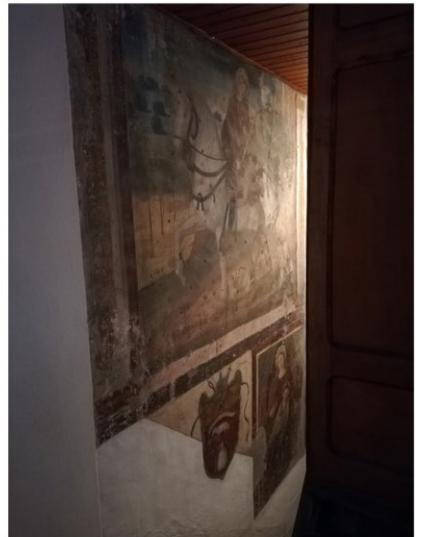
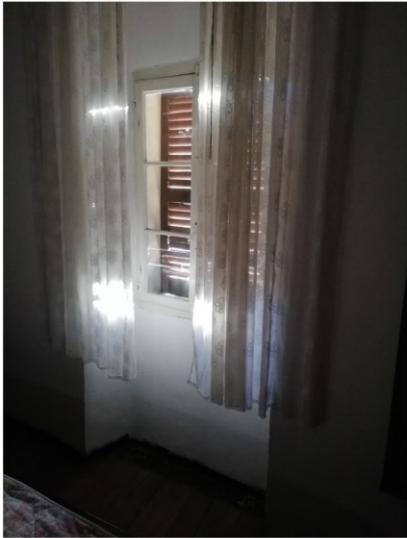


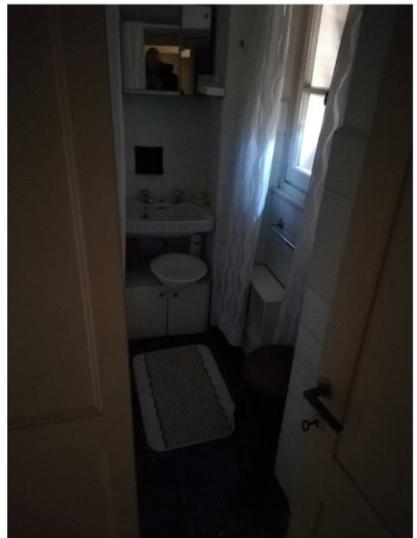
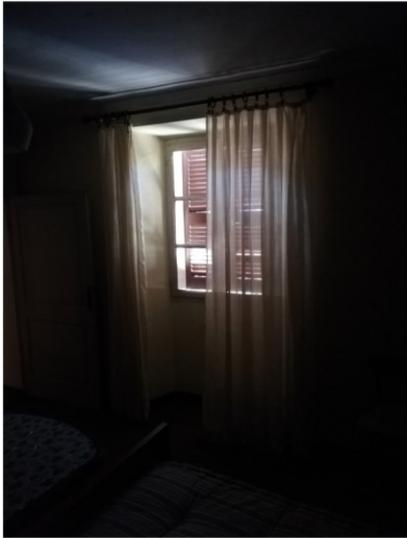
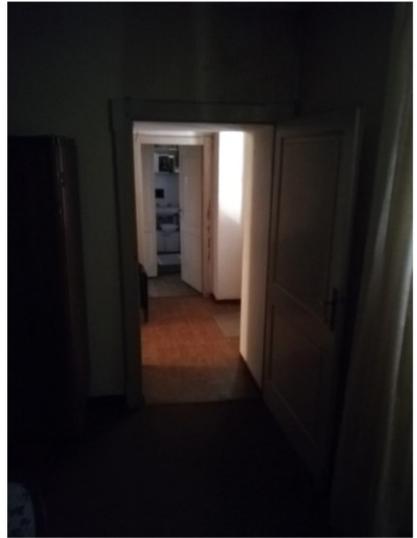


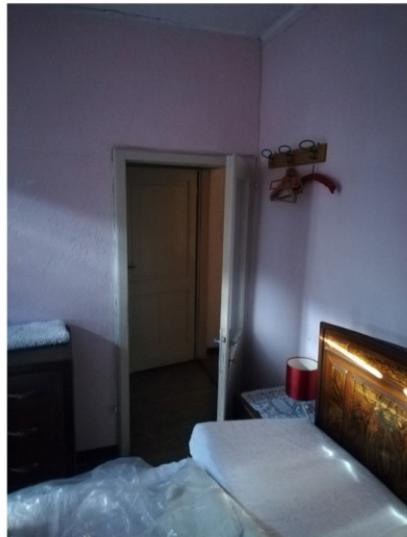
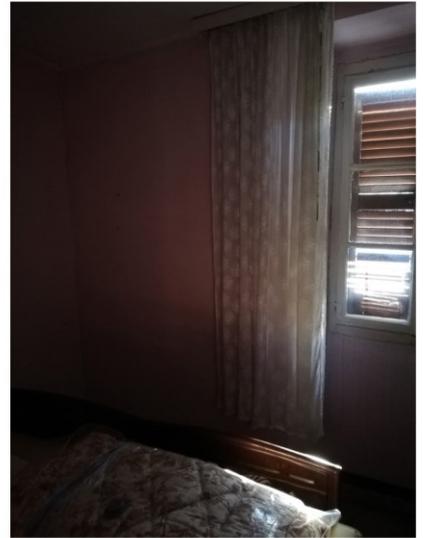
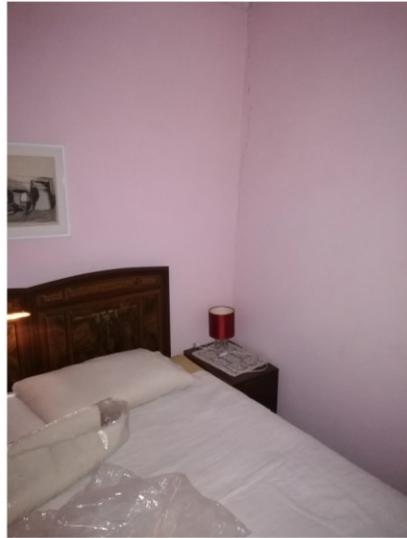










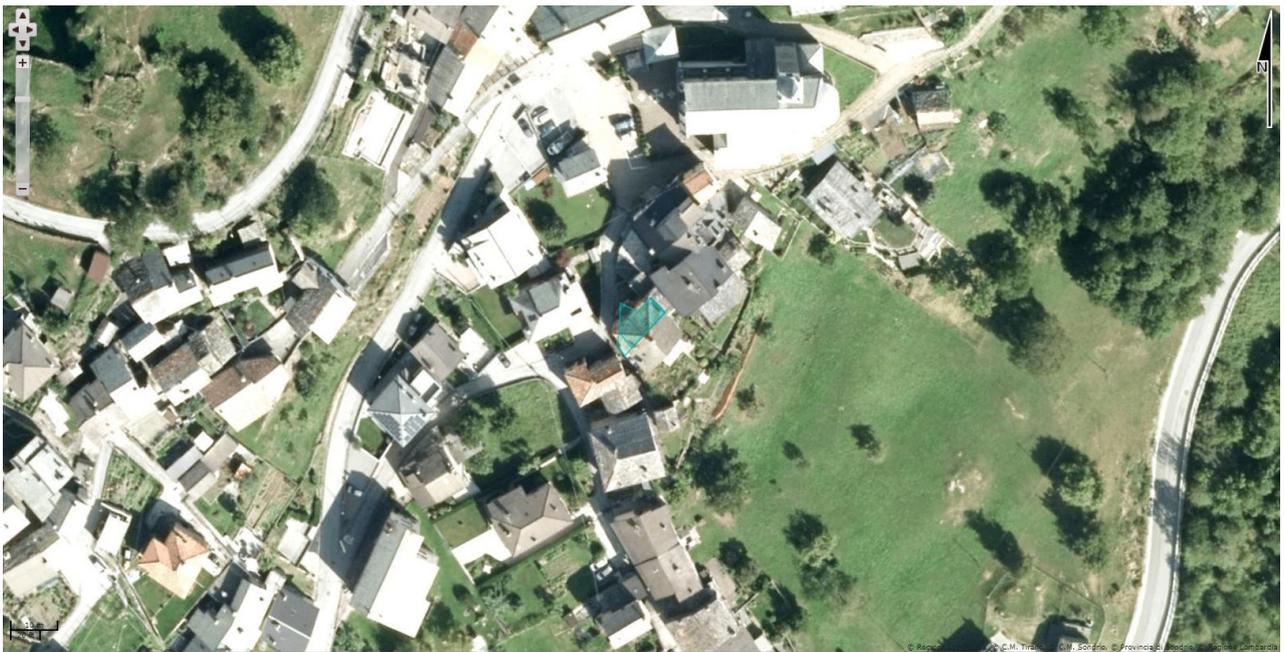




A.2) Inquadramento territoriale



A.3) Ortofoto



A.4) Estratto di mappa

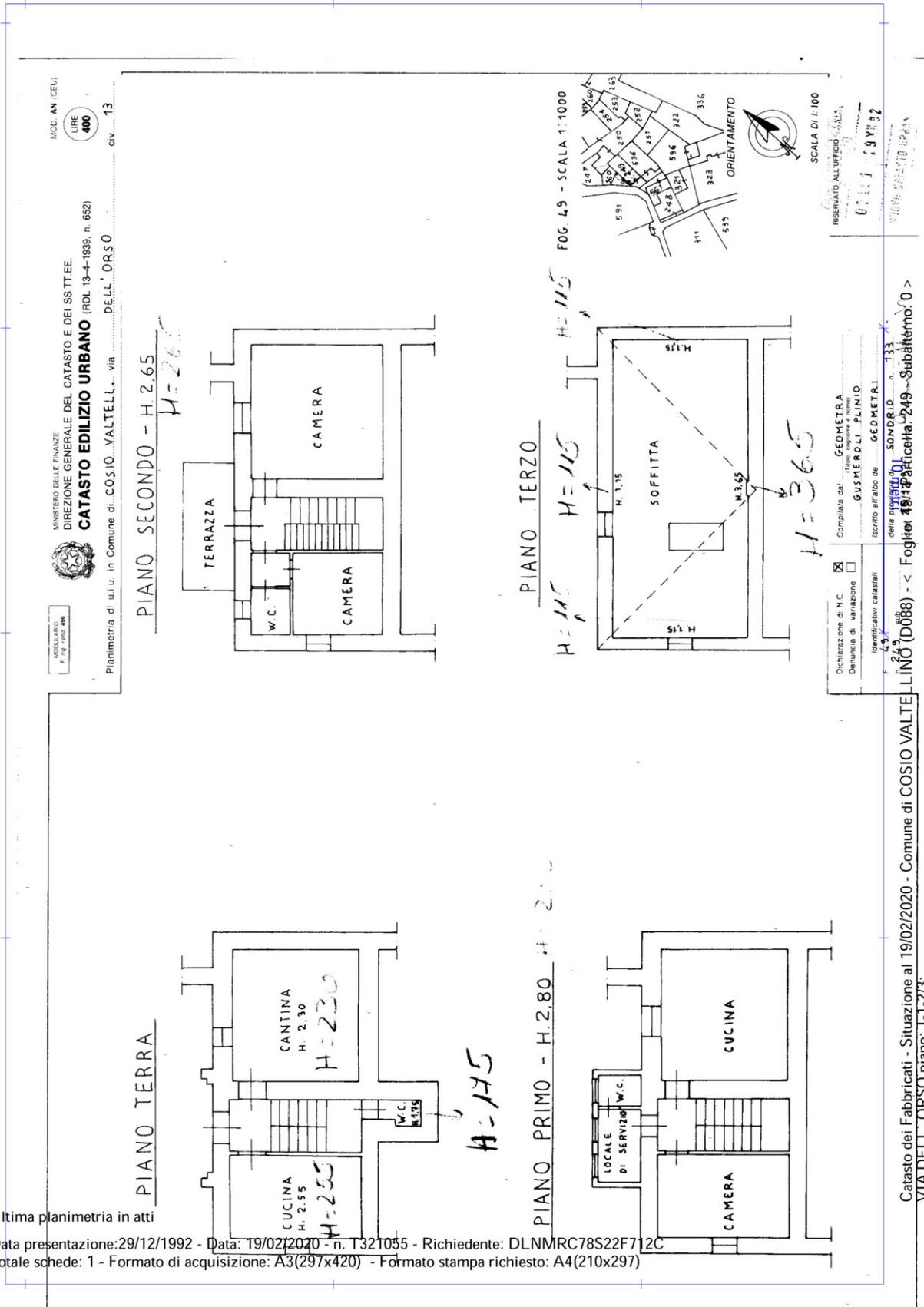


A.5) Elaborato planimetrico

Non disponibile.

A.6) Planimetria catastale

Data presentazione: 29/12/1992 - Data: 19/02/2020 - n. T321055 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C

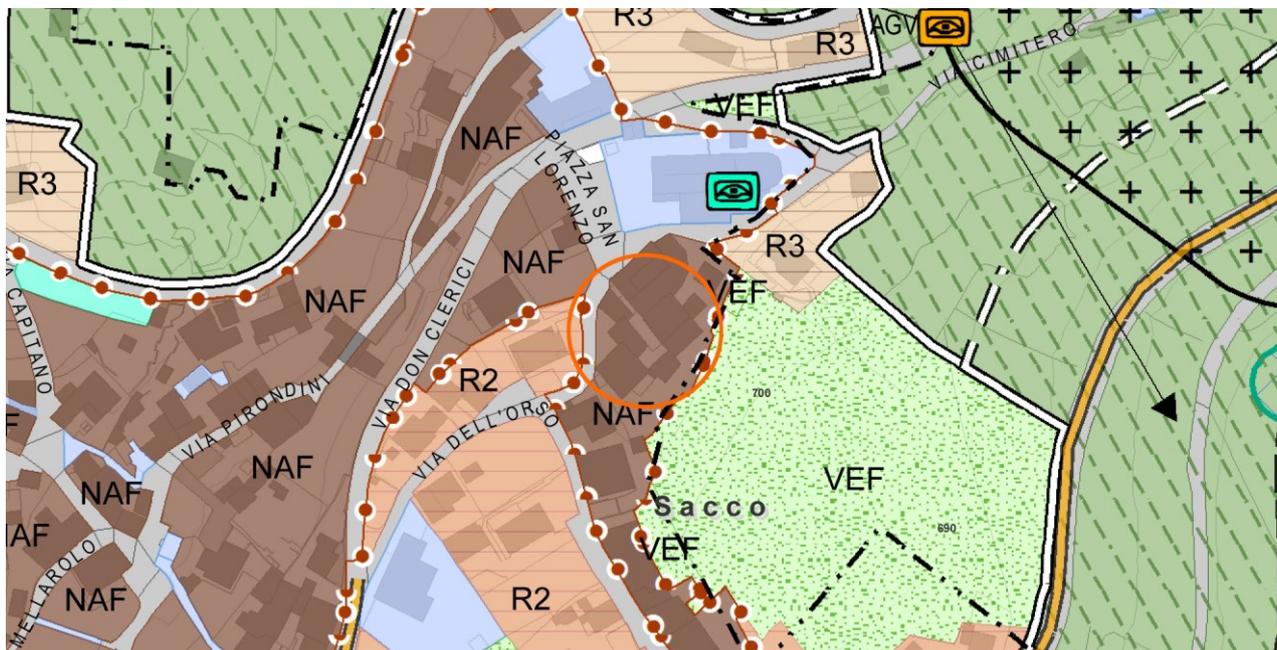


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/12/1992 - Data: 19/02/2020 - n. T321055 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

A.7) Estratti PGT

P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino
 Piano delle Regole – Tavola R.02C “Uso e disciplina dei suoli” (estratto)



P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino
 Piano delle Regole – Tavola R.02C “Uso e disciplina dei suoli” (estratto legenda)

Legenda

Limite amministrativo

Tessuto urbano consolidato

Perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) [art. 4.1]
 Perimetro dei Nuclei di antica formazione (NAF) [Titolo IV - Capo I]

Ambiti del Tessuto urbano consolidato [Titolo IV - Capo I e II]

A prevalente destinazione residenziale

- NAF - Tessuto residenziale con valore storico tipologico [artt. 30-36]
- R1 - Tessuto residenziale ad alta densità [art. 37]
- R2 - Tessuto residenziale a media densità [art. 38]
- R3 - Tessuto residenziale a bassa densità [art. 39]
- VEF - Verde ecologico di filtro [art. 40]

A prevalente destinazione produttiva

- P1 - Tessuto produttivo industriale [art. 41]
- P2 - Tessuto produttivo artigianale [art. 42]

A prevalente destinazione commerciale

- C1 - Tessuto commerciale misto [art. 43]
- C2 - Tessuto commerciale della media distribuzione [art. 44]

A prevalente destinazione turistico ricettiva

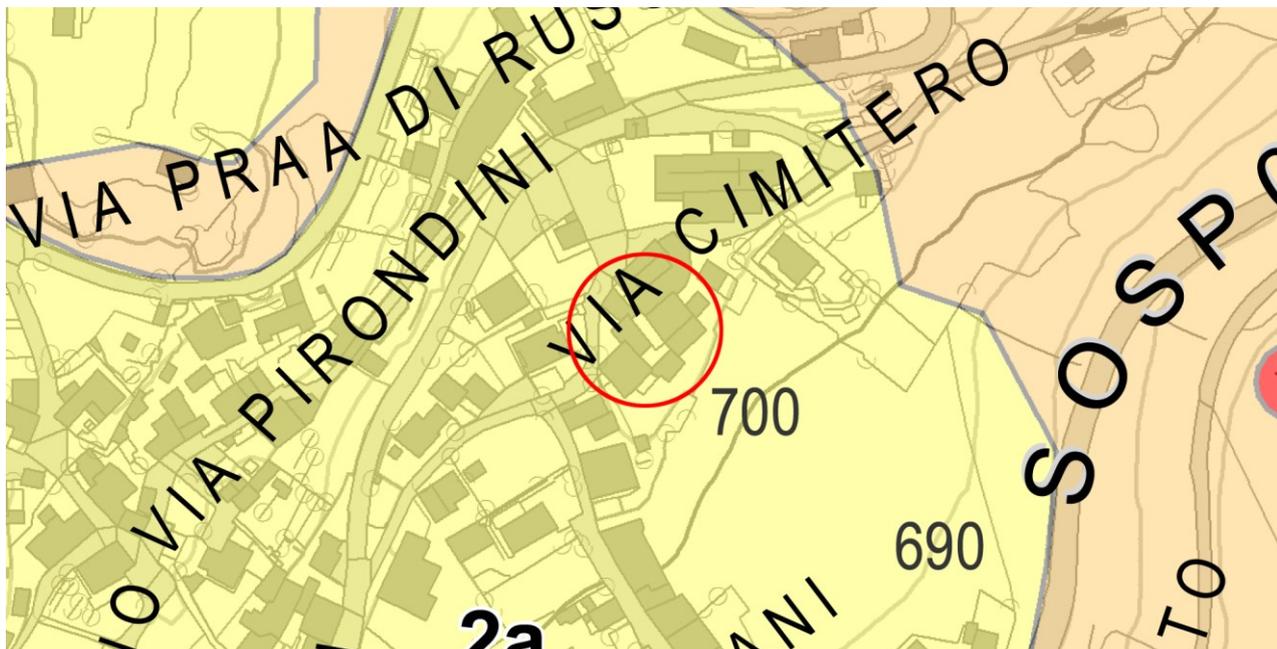
- T1 - Tessuto turistico ricettivo [art. 45]

Modalità di attuazione nel Tessuto urbano consolidato [Titolo IV - Capo VII - art. 53]

- PA-P1I-PR - Aree soggette ad intervento preventivo
- PCC - Aree soggette a Permesso di costruire convenzionato
- PCd - Permesso condizionato

P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Carta della Fattibilità – Tavola G.11/6 "Componente geologica, idrogeologica e sismica" (estratto)



P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino

Carta della Fattibilità – Tavola G.11/6 "Componente geologica, idrogeologica e sismica" (estratto legenda)

Legenda

----- Limite amministrativo

Classi di fattibilità

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

 Sottoclasse 2a - Aree pianeggianti o con inclinazioni fino a 20° con discrete caratteristiche geotecniche dei terreni e aree di conoide non recentemente riattivate o completamente protette da opere di difesa (Cn)

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

 Sottoclasse 3a - Aree con possibilità di locali situazioni di instabilità e area di frana stabilizzata (Fs)

 Sottoclasse 3b - Fascia B del PAI

 Sottoclasse 3c - Fascia C del PAI

 Sottoclasse 3d - Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)

 Sottoclasse 3e - Centro edificato Bolgia

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

 Sottoclasse 4a - Aree di pericolosità poste in ambito di versante

 Sottoclasse 4b - Fascia A del PAI

 Sottoclasse 4c - Area di frana attiva (Fa)

 Sottoclasse 4d - Area di frana quiescente (Fq)

 Sottoclasse 4e - Area di conoide attivo non protetta (Ca)

 Sottoclasse 4f - Fasce di rispetto del reticolo idrico minore