



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**

**4.4) Lotto 4 "Deposito"**

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 248 – Subalterno 1;

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 4 – Deposito.**

Comune di Cosio Valtellino – Catasto Fabbricati – Foglio 49 – Particella 248 – Subalterno 1.

**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. 2
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. 3
13) Descrizione e valutazione	pag. 3
14) Valutazione complessiva del lotto	pag. 4
A.1) Documentazione fotografica	pag. 6
A.2) Inquadramento territoriale	pag. 7
A.3) Ortofoto	pag. 7
A.4) Estratto di mappa	pag. 8
A.5) Elaborato planimetrico	pag. 8
A.6) Planimetrie catastali	pag. 9
A.7) Estratti P.G.T.	pag. 10

**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	248	1	C/2	3	33 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	25,56 €	Via dell'Orso / T - 1

**2) Descrizione sommaria**a) Deposito (Foglio 49 Particella 248 Subalterno 1):

Deposito a Cosio Valtellino in Via dell'Orso snc, frazione Sacco, di superficie commerciale pari a 59 m<sup>2</sup>, per la quota di 1/2 di proprietà di Orlandi Andrea, nato a Morbegno il 18/08/1973, c.f. RLNDR73M18F712G 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 248, subalterno 1, risulta essere un'unità destinata a deposito elevata su due piani fuori terra (terra e primo) collegati verticalmente da una scala esterna coperta. I locali del deposito risultano così distribuiti:

- piano terra: portico e fogliaio;
- piano primo: ripostiglio e fienile.

**3) Riepilogo valutazione**

Consistenza commerciale complessiva delle unità principali:	59	m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0	m <sup>2</sup>
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	35.400	€
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	35.400	€
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 procedura**Iscrizioni:

- 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 SYSTERM 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 proprietari**Attuali 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 edilizie**Costruzione originaria:

Non sono stati reperiti negli archivi del Comune di Cosio riguardanti l'immobile in oggetto.

**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 conformità**a) Deposito (Foglio 49 Particella 248 Subalterno 1):

Si suppone che la costruzione originaria sia antecedente al 01/09/1967.

**12) Conformità catastale**a) Abitazione (Foglio 49 Particella 248 Subalterno 1):

rispetto allo stato di fatto rilevato la planimetria catastale è conforme.

**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 bene oggetto della stima è un fabbricato di due piani (terra e primo), distribuiti da una scala esterna coperta accessibile, tramite un portico, dalla via pubblica.

Le strutture di elevazione sono in muratura in pietra con parti in laterizio e in blocchi prefabbricati di calcestruzzo, la solette interpiano è mista calcestruzzo e laterizio, la copertura è un'orditura di legno.

Le pareti perimetrali sono parzialmente intonacate al grezzo; non sono presenti serramenti ad eccezione delle porte in legno da cui si accede al fogliaio e a ripostiglio; il manto di copertura è in coppi di laterizio. Le pavimentazioni delle parti esterne sono finite superficialmente in battuto di calcestruzzo così come i pavimenti interni.

a) Deposito (Foglio 49 Particella 248 Subalterno 1):*Descrizione:*

Il deposito non ha finiture. Tutti i locali interni non sono intonacati.

*Classe energetica:*

non disponibile.

*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	
Deposito	53,46	m <sup>2</sup>	X	100	%	=	53,46	m <sup>2</sup>
Portici	19,72	m <sup>2</sup>	X	30	%	=	5,92	m <sup>2</sup>
Superficie totale							59,38	m <sup>2</sup>
Superficie totale ai sensi del D.P.R. 138/98							59	m <sup>2</sup>

*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	59	m <sup>2</sup>	X	600	€/m <sup>2</sup>	=	35.400	€
------------------------------	----	----------------	---	-----	------------------	---	--------	---

*Riepilogo valori a corpo:*

Valore di mercato del bene intero:	35.400	€
Valore di mercato calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti:	35.400	€

**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	Deposito	59 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	35.400 €	35.400 €
<b>Valore di mercato del lotto</b>					<b>35.400 €</b>

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	€
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>35.400</b>	<b>€</b>

Morbegno, 07/06/2022

Geom. Manuela Menghi



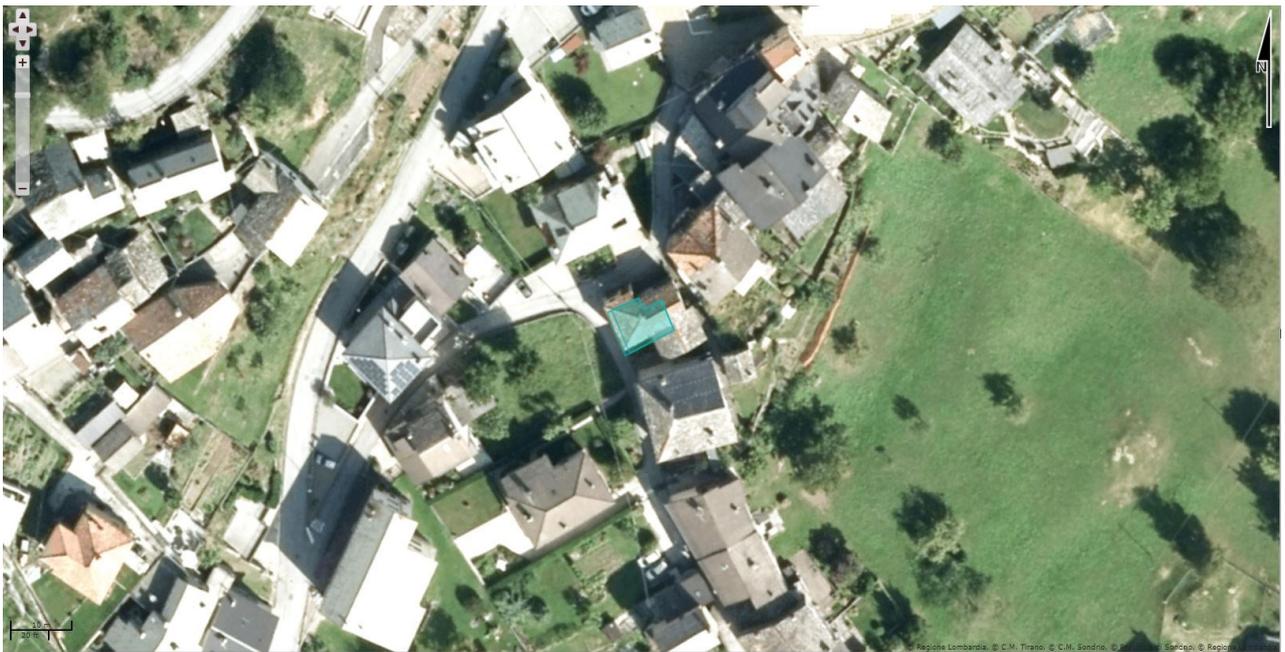
**A.1) Documentazione fotografica**



**A.2) Inquadramento territoriale**



**A.3) Ortofoto**



**A.4) Estratto di mappa**



**A.5) Elaborato planimetrico**

Non disponibile.

A.6) Planimetria catastale

Data presentazione: 16/10/1996 - Data: 19/02/2020 - n. T321051 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C

MODULARIO  
F. rig. rand. 487

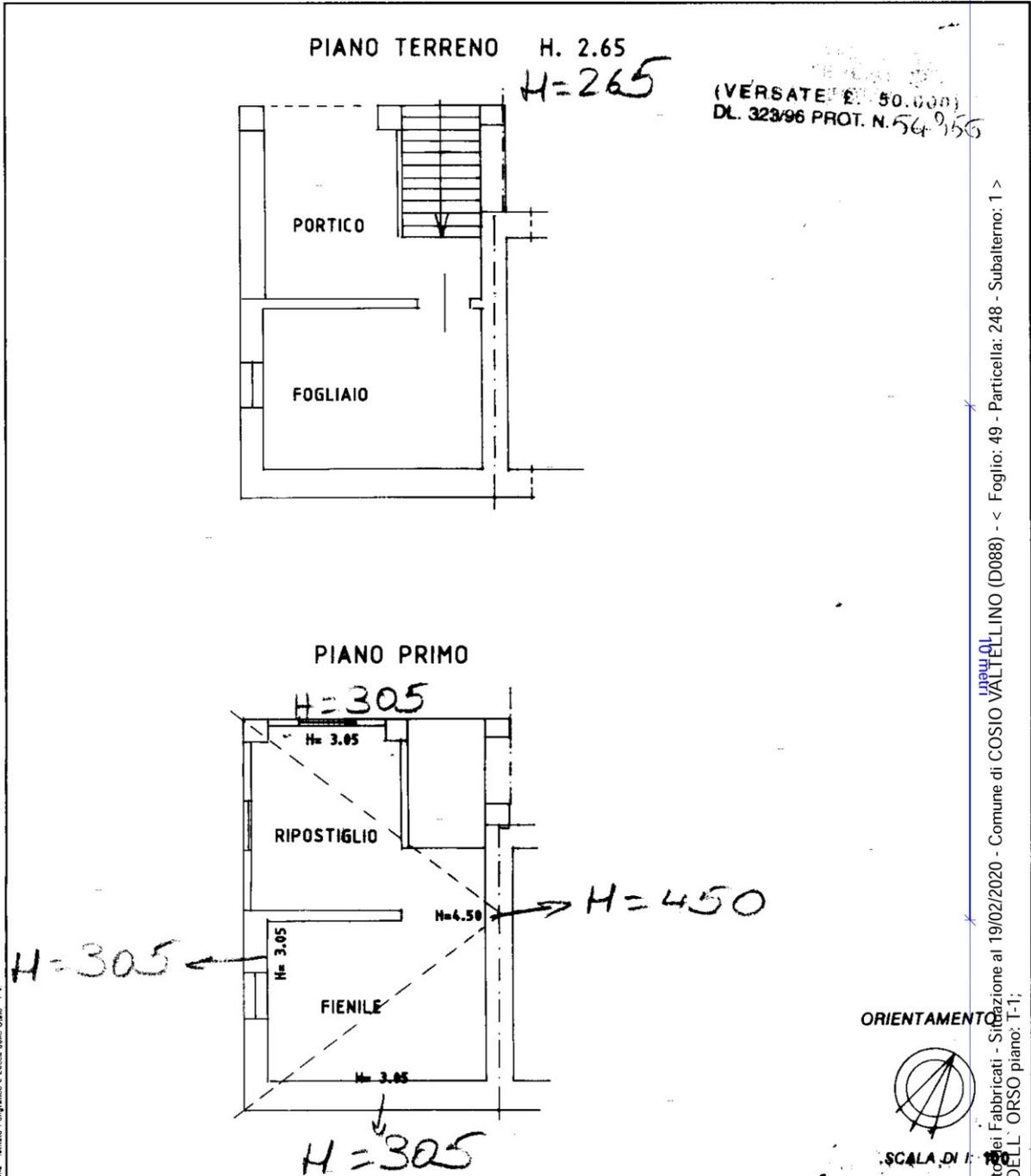


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COSIO VALTELLINO via DELL'ORSO FRAZ. SACCO civ. ....



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**MOTTARELLA GIUSEPPE**  
GEOMETRA  
CONDIZIONE  
data **30.09.96** Firma

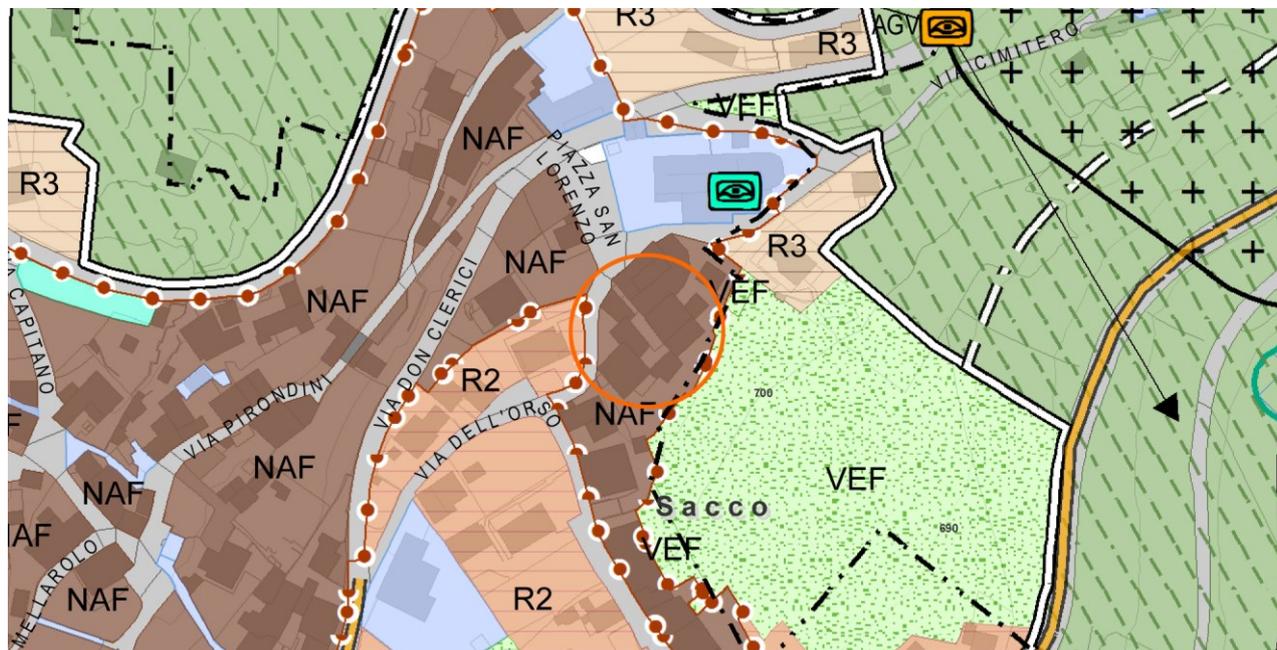


Data presentazione: 16/10/1996 - Data: 19/02/2020 - n. T321051 - Richiedente: DLNMRC78S22F712C  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)  
n. **248** sub. **1**

Ufficio Catastro Urbanico - Comune di COSIO VALTELLINO (D088) - < Foglio: 49 - Particella: 248 - Subalterno: 1 >  
VIA DELL'ORSO piano: T-1;

**A.7) Estratti PGT**

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



P.G.T. del Comune di Cosio Valtellino  
 Piano delle Regole – Tavola R.02C “Usi 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**

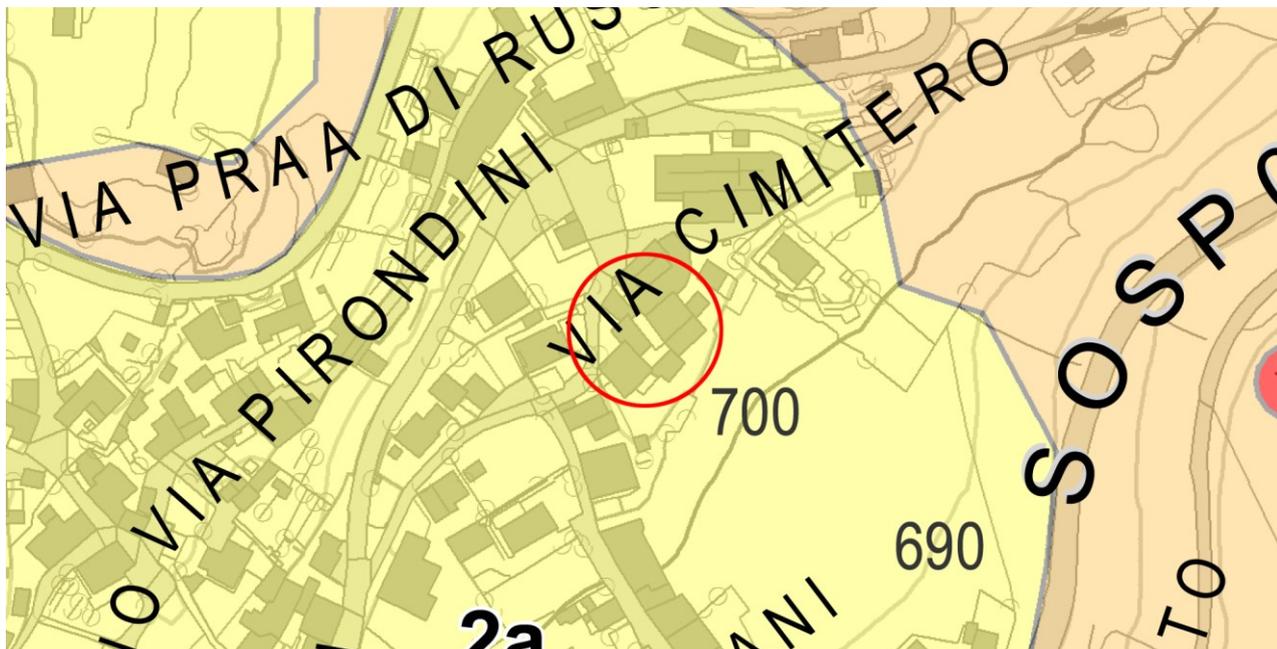
- T1 - Tessuto turistico ricettivo [art. 45]

**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