

**TRIBUNALE DI COMO**

**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**Liquidazione Giudiziale:** [REDACTED]

**N. Gen rep.: 29/2023**

Giudice Delegato: **Dott. Marco Mancini**

Curatore della liquidazione giudiziale: **Dott.ssa Arianna Volontè**

**ELABORATO PERITALE**

**Lotto 002**

Tecnico incaricato: **Arch. Alessandro Maino**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Como al N. 1862

iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085

C.F. MNALSN69L11C933A - P.Iva 02670980131

con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma n. 68

cellulare: 348 0826050 - E-mail: [alessandro.maino2@gmail.com](mailto:alessandro.maino2@gmail.com)

**1 - Premessa**

A seguito dell'incarico conferitogli dalla Curatrice della liquidazione giudiziale Dott.ssa Arianna Volontè il sottoscritto Arch. Alessandro Maino, con studio in Olgiate Comasco (CO) via Roma, 68, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Como al n. 1862 ed al Registro dei Consulenti del Tribunale di Como al n. 1085, veniva nominato perito nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 29/2023, "Tarabini Sabrina", ed iniziava le operazioni peritali.

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto visionato nel sopralluogo del 22/01/2024 e dai documenti reperiti durante la fase istruttoria, redige il presente elaborato peritale, con annessi allegati, come sotto indicato.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 002**

**Beni immobili in Comune di Piateda (SO)**

**Via A. Moro n. 18**

\*\*\*\*\*

**2 - Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle unità immobiliari site in Piateda (SO) via A. Moro n. 18.

Così censite al Catasto Fabbricati - Comune di Piateda (G576) (SO):

A. Foglio 8, **particella 239, sub 10**, cat. A/4, classe 1, piano S1-T-1/2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 94,51 variazione toponomastica del 24/02/2016 Pratica n. SO0022713 in atti dal 24/02/2016 variazione di toponomastica – variazione toponomastica d'ufficio (n. 13357.1/2016).

Così censite al Catasto Terreni - Comune di Piateda (G576) (SO):

B. Foglio 8, **particella 478**, qualità Prato Arbor, classe 1, superficie 100 mq, reddito

dominicale Euro 0,59, agrario Euro 0,49, impianto meccanografico del 07/05/1973.

C. Foglio 8, **particella 584**, destinazione Terr. N. Form, superficie 30 mq, impianto meccanografico del 07/05/1973.

Così intestati al Catasto Fabbricati e Terreni:

**per 1/1 di proprietà.**

**COERENZE:**

- Del mappale al foglio 8 particella 239 sub 10: corte comune, scale e corridoio comuni, corte comune, strada via A. Moro.

- Del mappale al foglio 8 particella 478: mappale 379, strada via A. Moro, corte comune al mappale 239, mappale 378.

Del mappale al foglio 8 particella 584: corte comune al mappale 239, via A. Moro, mappali 240 e 583

**ACCESSO:** dalla strada via A. Moro

**Proporzionale quota di comproprietà**

- Bene comune non censibile ai mapp.239/10 e mapp.239/11 composto da scale e corridoio al piano terra, primo, secondo e terzo; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.245 del 23.1.2007 e distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con: **mapp.239/12 – PT,1,2,3 – bene comune non censibile.**

- Bene comune non censibile ai mapp.239/10 e mapp.239/11 composto da portico e servizi al piano terra; il tutto denunciato presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.245 del 23.1.2007 e distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con: **mapp.239/13 – PT – bene comune non censibile**

- Bene comune non censibile ai mapp.239/10 e mapp.239/11 composta da corte comune al piano terra denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.245 del 23.1.2007 e distinta al Catasto Fabbricati fg.8 con: **mapp.239/14 – PT – bene comune non censibile.**

- Bene comune non censibile ai mapp.239/10 e mapp.239/11 composta da corte comune al piano terra denunciata presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.245 del 23.1.2007 e distinta al Catasto Fabbricati fg.8 con: **mapp.239/15 – PT – bene comune non censibile.**

**ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**3 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

A seguito dei sopralluoghi esperiti dallo scrivente nelle date del 22/01/2024 e 30/01/2024, presa visione dei luoghi e delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, il tutto ubicato in Comune di Piateda (SO) in Via A. Moro n 18 e composte da una porzione di fabbricato da cielo a terra e da due terreni posti in prospicienza del mappale 239, si descrive quanto segue.

La porzione di fabbricato è composta da un edificio di quattro piani fuori terra e uno interrato. L'accesso allo stabile avviene da due ingressi pedonali posti di fronte a cortili comuni e che immettono al corridoio interno comune allo stabile.

L'unità immobiliare nel suo insieme è composta da due locali per ogni piano e si sviluppa su più piani fuori terra mentre il locale interrato ha un unico vano.

L'immobile si presenta vetusto e in pessime condizioni. Esternamente le facciate sono grossolanamente rinzaffate, a macchia di leopardo, lasciando a vista la muratura in pietra.

Gli infissi oscuranti (persiane ed antoni) sono in pessime condizioni se non parzialmente mancanti al piano secondo. Le finestre sono in legno a singolo vetro e sono vetuste, in pessime condizioni e in totale abbandono. I locali visionati al piano terra sono in pessime condizioni, vetusti e anch'essi in totale abbandono. Anche gli impianti tecnologici sono obsoleti. La facciata del fabbricato presenta sui versanti rivolti a Nord e Sud evidenti

fessurazioni che si dipartono dal piano secondo con direzione piano terra. Le lesioni presenti sui due versanti sono poste sulla porzione di facciata che racchiude l'area comune del fabbricato (vano scala e corridoio). Da una visione generale parrebbe che il fabbricato abbia subito un cinematisimo/cedimento. Per la messa in sicurezza andranno eseguite delle opere di consolidamento delle fondazioni oltre che degli elementi verticali legandoli ai solai lignei. Il fabbricato non è agibile e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

I due terreni ai mappali 478 e 584 sono di modeste dimensioni ed entrambi pianeggianti. Il mappale 478 è recintato.

#### **4 – STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari alla data dei sopralluoghi risultano libere.

#### **5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

##### **5.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**

Come da documentazione del visurista incaricato datata 21/05/2024, si riportano sottostanti la presente le seguenti formalità:

5.2.1. Iscrizioni: Nessuna

5.2.2. Trascrizioni:

#### **- TRA.853/719 (18.1.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 19.7.2023 rep.29/2023 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Di

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

#### **6 - GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

*6.1. – Conformità urbanistico edilizia e catastale.*

Non è pervenuta al sottoscritto nessuna documentazione amministrativa che ne indicasse graficamente com'era l'originaria porzione del fabbricato.

**7 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- I provvedimenti di cui ai D.G.R. 3868 del 17 Luglio 2015 e D.G.R. n. 224 del 18 Gennaio 2016 hanno definitivamente chiarito che le procedure esecutive individuali e quelle concorsuali sono esonerate sia dall'obbligo di dotazione che di allegazione dell'APE.

**8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Come da documentazione del visurista incaricato datata 21/05/2024, si riportano sottostanti la presente le seguenti formalità:

**PROVENIENZA MAPP.239/3 E MAPP.239/4**

**- TRA.1299/1066 (13.2.85)**

Atto in data 14.1.85 rep.124348 Notaio [redacted] di Sondrio e atto in data 15.1.85 rep.124353 Notaio [redacted] di Sondrio con il quale:

- in primo luogo –

[redacted]  
regimi non indicati - vendono a [redacted] – bene personale – immobili siti in PIATEDA e precisamente: porzione di fabbricato composta da piccolo vano uso ripostiglio al secondo piano distinto al Catasto Terreni fg.8 con: mapp.239/4 are 00.00 f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

[redacted] – regime non indicati - vende a [redacted] bene personale – immobili siti in PIATEDA e precisamente:

Porzione di fabbricato composta da cantina e piccolo vano al piano terra; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.8 con: mapp.239/3 are 00.00 f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.800.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI**

**- TRA.2886/2816 (13.7.50)**

Atto in data 13.6.50 rep.8099/5187 Notaio [REDACTED] di Sondrio con il quale

[REDACTED] addivengono a divisione.

a) Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, immobili siti in PIATEDA e precisamente: Porzione fabbricato distinta al Catasto Terreni con: mapp.239/1 e mapp.239/3.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.264.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

b) Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, immobili siti in PIATEDA e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con: mapp.379.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.264.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**- TRA.1047/982 (24.2.56)**

Atto in data 29.1.56 rep.16793/9204 Notaio [REDACTED] di Sondrio con il quale

[REDACTED] ede a titolo di permuta a [REDACTED] immobili siti in PIATEDA e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con: mapp.379/b are 01.10 (poi sostituito con il mapp.478).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore della permuta risulta essere di L.25.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**- TRA.2172/1875 (17.3.72)**

Atto in data 19.2.72 rep.71102 Notaio [REDACTED] di Sondrio con il quale:

- in primo luogo -

[REDACTED]  
addivengono a divisione.

Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, immobili siti in PIATEDA e precisamente: porzione di corte distinta al Catasto Terreni con: mapp.584 are 00.30 (ex mapp.239/c).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.10.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in terzo luogo -

[REDACTED] immobili siti in PIATEDA e precisamente: .Porzione di fabbricato rurale composta da metà cantina verso nord distinta al Catasto Terreni con: mapp.239/a sub.9 are 00.00 f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.30.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- **TRA.8927/7691 (2.12.78)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 20.5.78 nr.89 vol.501 U.R. di Sondrio devoluta per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in PIATEDA e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.239/1, mapp.239/9, mapp.584 e mapp.478.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE**



TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

**- TRA.7258/5931 (5.10.85)**

Successione di [REDACTED] denuncia nr.84 vol.537 U.R. di Sondrio devoluta per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/3 di

piena proprietà, anche immobili siti in PIATEDA e precisamente: terreni distinti al Catasto

Terreni con: mapp.239/1, mapp.239/9, mapp.584 e mapp.478.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta

trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE

TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

**- TRA.7579/6206 (14.10.85)**

Atto in data 18.9.85 rep.126897 Notaio [REDACTED] di Sondrio con il quale [REDACTED]

[REDACTED] – per entrambi bene personale - addivengono a divisione. Vengono assegnati a [REDACTED] per quota intera di piena proprietà,

anche immobili siti in PIATEDA e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.239/1 are 00.00 f.r., mapp.239/9 are 00.00 f.r., mapp.584 are 00.30 e mapp.478

are 01.00.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, di L.11.400.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**- TRA.6094/4886 (12.5.2022)**

Successione di [REDACTED] denunciata in data 9.5.2022 nr.194529 vol.888888 U.R. di Sondrio devoluta per legge a favore di Tarabini Sabrina

(11.9.66). Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in

PIATEDA e precisamente: Terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.584 e mapp.478.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 con: mapp.239/10 – PT,1,2,S1 - A/4 -  
cl.1 - v.3.

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle  
trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta  
trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE NON È POSSIBILE  
TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede  
non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

OSSERVAZIONI: Si rileva inoltre la seguente formalità:

**- TRA.4794/1650 (15.3.60) – SERVITU'**

Atto in data 17.2.60 rep.24546 Notaio [REDACTED] di Sondrio portante servitù di  
elettrodotto a favore [REDACTED] e a carico di  
[REDACTED] – proprietario del mapp.478.

**9 – PRATICHE EDILIZIE**

Dalla ricerca atti eseguita presso il Comune di Piateda (SO) non sono emersi riferimenti  
progettuali originari che possano testimoniare della consistenza primitiva del fabbricato  
oggetto di liquidazione giudiziale.

**- Destinazione urbanistica:**

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica.

**1 - Destinazioni**

Descrizione	Superficie	Coefficiente	Valore equivalente
A. particella 239	85,00	1,00	85,00
B. particella 478	100,00	1,00	100,00
C. particella 584	30,00	1,00	30,00

**10 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO***10.1. – Criterio di stima*

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Sondrio e provincia e della Banca OMI. Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni. Tenendo conto della posizione, della tipologia, delle attuali condizioni di mercato, delle condizioni pessime e vetuste e quant'altro utile ai fini della presente relazione è indicato un valore alla porzione di fabbricato di €/mq 200,00.

Per i terreni ai mappali 478 e 584 il valore viene espresso a corpo in Euro/mq 3.900,00.

*10.2. – Fonti di informazione*

Catasto di Sondrio, Ufficio Tecnico del Comune di Piateda, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato di Sondrio e Provincia.

*10.3. – Valutazione corpo*

<b>Descrizione</b>	<b>Sup. lorda cat.</b>	<b>valore/mq</b>	<b>valore intero</b>
<b>A.</b> porz. Fabbricato	85,00	€ 200,00	€ 17.000,00
<b>B.C.</b> terreni	130,00		€ 3.900,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 20.900,00</b>

**11 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Riduzione del valore del 15% 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

giudiziarie Euro (29.900,00 x 0.15)= € 3.135,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

**Nessuno**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: **Nessuno**

**12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trova: € 17.765,00

Data: 03/06/2024

Firma: Arch. Alessandro Maino

\*\*\*\*\*

**Documenti allegati: - Allegato "A":** documentazione Catastale

- **Allegato "A1":** documentazione fotografica

- **Allegato "A2":** Certificato di destinazione urbanistica. -

- **Allegato "A3"** ispezione ipotecaria/catastale ultraventennale