

---

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento**  
**Oniria Immobiliare s.r.l. in liquidazione**

N. Gen. Rep. **384/14**

Giudice Delegato **Dott.ssa Laura Irene Giraldi**  
Curatore Fallimentare **Dott. Luca Greco**

**ELABORATO PERITALE:**

- **A)- INTEGRAZIONE** RELAZIONE DI STIMA RIF. PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 143/2012 Reg. Es. Imm. DEPOSITATA PRESSO TRIBUNALE DI LECCO;
- **B) - PERIZIA ESTIMATIVA** TERRENI IN COMUNE DI POSTALESIO (SO)

*Tecnico incaricato: Arch. Silvia Isacco*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 820*  
*C.F. SCCSLV70D41E507U- P.Iva 02872240136*

*con studio in Lecco (Lecco) corso martiri della liberazione*  
*telefono: 0341291949*  
*cellulare: 3389791597*  
*email: [silvia.isacco@gmail.com](mailto:silvia.isacco@gmail.com)*  
*[silvia.isacco@archiworldpec.it](mailto:silvia.isacco@archiworldpec.it)*

---

**A- INTEGRAZIONE**  
**alla perizia effettuata per procedura esecutiva immobiliare 143/2012**  
**Beni in Brivio (Lecco) via Como 92 - Lotto 001 -**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Ufficio sito in Brivio (Lecco) via Como 92.

Composto da: ingresso; n. 2 bagni con solo wc e lavandino, relativo antibagno; 2 vani uso ufficio posto al piano 2 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **66**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Oniria immobiliare s.r.l. (in liquidazione) per la quota di 1000/1000; foglio 10 mappale 5518 subalterno 713, categoria A/10, classe U, composto da vani 2.5, posto al piano 2, - rendita: 664.94 euro.

Coerenze: Da nord in senso orario: parete a NE sub 714; parete SE vano scala parti comuni; parete perimetrale SO confine su esterno; parete perimetrale NO confine su esterno.

**2. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 13 aprile 2016 per la verifica dello stato dell'immobile, si è riscontrato che l'immobile risulta libero, e come constatato in precedenza l'unità immobiliare dopo la sua realizzazione non è mai stata occupata (si veda relazione allegata).

**3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

**3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Si riporta per semplicità la difformità riscontrata in precedenza:

non risulta agli atti l'Attestato di Certificazione energetica

Costi professionali Certificazione energetica: € 400,00

Oneri totali

**€ 400,00**

**3.2. Conformità catastale:**

L'unità immobiliare risulta conforme

**4. DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera n.17 del 30/03/2011 l'immobile è identificato nella zona Area B2

Norme tecniche ed indici: Area B2 - tessuto residenziale a villini isolati o a schiera e palazzine.

Piano delle regole - RP04 - Norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente

**5. CALCOLO SUPERFICIE EQUIVALENTE :**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio	Sup. reale lorda	66,00	1,00	66,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>66,00</b>		<b>66,00</b>

## 6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

L'unità immobiliare di recente edificazione risulta in buono stato, pur non essendo mai stata occupata. È inserita in un'immobile facilmente accessibile e vicino alle principali vie di comunicazione Tra Calco e Brivio. L'immobile nel suo complesso è in buono stato manutentivo.

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: AGGIORNAMENTO

### 7.1. Criterio di Stima

Aggiornamento del valore di vendita dell'immobile valutato in sede di esecuzione immobiliare pari a euro 100.580,00 (rif. anno 2013).

Si ritiene necessario rivedere tale cifra in considerazione del tempo trascorso e delle condizioni di mercato sopraggiunte. Tale aggiornamento verrà effettuato mediante un criterio comparativo per valore di mercato.

### 7.2. Fonti di informazione

Nella ricerca delle informazioni di mercato, la scrivente ha trovato che un'agenzia immobiliare della zona ha posto in vendita un'unità immobiliare nel medesimo complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia. L'immobile in vendita ha medesime caratteristiche e destinazione d'uso.

Ai fini della valutazione comparativa si descrive brevemente l'immobile considerato all'interno dello stesso stabile:

unità ad uso ufficio posto al piano secondo composta da un locale oltre servizio di tot. mq. 27, un balcone di mq.16. Annesso a questo, al piano sovrastante (piano terzo sottotetto comunicante con il piano secondo mediante botola e scala metallica pieghevole) altro vano di mq. 95. Box interrato di mq.28.

Il valore richiesto a corpo è pari a euro 80.000,00

Ricalcolando tale valore proposto in base alle superfici lorde equivalenti, si è ottenuto che il valore dell'immobile **di riferimento "K"** è pari a 1379,31 euro/mq.

Il valore dell'unità immobiliare attribuito in sede di esecuzione immobiliare, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente era pari a € **100.580,00** (1523,93 euro/mq).

Si è considerato il valore di riferimento K pari a 1379,31 euro/mq arrotondato a 1370,00 euro/mq.

### 7.3. Valutazione corpi

#### A. ufficio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ufficio	66,00	€ 1.370,00	€ 90.420,00
- Valore corpo:			<b>€ 90.420,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 90.420,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 90.420,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>ufficio</b>	0	€ 90.420,00	<b>€ 90.420,00</b>

**7.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

La riduzione pari al 15% della stima è già stata applicata in sede di esecuzione immobiliare, in questa sede si propone un'ulteriore riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi oltre che per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

**€ 4521,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 400,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**7.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 85.499,00**

il perito  
Arch. Silvia Isacco



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista entrata principale*



*Vista vano scale*



*Vista ingresso unità immobiliare*



*Vista particolare primo locale*



*Vista entrata bagno*





**B - Beni in Postalesio (Sondrio) Via Bona**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre terreni contigui, agricoli siti in Postalesio (So) Via Bona.

Superficie complessiva di circa mq **638**.

Intestati a Oniria Immobiliare s.r.l. con sede in Anzano Lombardo, identificati al catasto terreni:

- foglio 7 mappale 1208 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 246 mq, - reddito agrario: € 0,44; - reddito dominicale: € 0,57;

- foglio 7 mappale 1210 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 181 mq, - reddito agrario: € 0,93; - reddito dominicale: € 0,42;

- foglio 7 mappale 1212 qualità prato, classe 2, superficie catastale 211 mq, - reddito agrario: € 0,87; - reddito dominicale: € 0,93;

Coerenze da nord in senso orario: il corpo unico formato dai tre i mappali confina a nord con la strada comunale, il mappale 1212 a est confina con mappale 1181, a sud confinano con il mappale 1337, il mappale 1208 confina a ovest con il mappale 1086.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Servizi della zona: I servizi in generale sono appena sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali, i principali centri limitrofi sono Sondrio e Morbegno.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (45), superstrada (20).

**3. STATO DI POSSESSO:**

I terreni non risultano utilizzati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28/01/2015- Registro Particolare 648  
Registro Generale 799 Tribunale di Bergamo

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Tutti e tre i terreni di cui ai mappali 1208- 1210-1212 oggetto di perizia hanno subito lo stesso iter per quanto riguarda i passaggi di proprietà.

L'attuale proprietario è:

Oniria immobiliare s.r.l. dal 21/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Croce Federica Notaio in data 21/12/2010 ai nn. 11388.1/2010 registrato a Lecco in data 29/12/2010 al n. 3272.

**6.2. Precedenti proprietari:**

Uni Re s.p.a. dal 07/08/2009 al 21/12/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Croce Federica Notaio in data 07/08/2009 ai nn. 8126.1/2009 registrato a Lecco in data 02/09/2009 al n. 1650.

Pro. Val srl dal 14/03/2008 al 07/08/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Surace Francesco Notaio in data 14/03/2009 ai nn. 3284.1/2008 registrato a Sondrio in data 03/04/2008 al n. 189800.

Immobiliare A.M. srl dal 15/03/2002 al 14/03/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Ratti Antonio Notaio in data 15/03/2002 ai nn. 4255.1/2002 registrato a Chiavenna in data 04/04/2002 al n. 13144.

Tre. M. Commerciale s.r.l. dal 22/12/2001 al 15/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Auletta Angelo Andrea Notaio in data 22/12/2001 ai nn. 34.1/2002 registrato a Delebio in data 02/01/2002 al n. 45109.

Smachetti Cristian dal 20/04/2000 al 22/12/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Surace Francesco Notaio in data 20/04/2000 ai nn. 4515.1/2000 registrato a Sondrio in data 30/05/2000 al n. 133872.

**7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna**

Descrizione <b>terreni</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre terreni contigui, agricoli siti in Postalesio (So) Via Bona.

Superficie complessiva di circa mq **638**.

Intestati a Oniria Immobiliare s.r.l. con sede in Anzano Lombardo, identificati al catasto terreni:  
- foglio 7 mappale 1208 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 246 mq, - reddito agrario: € 0,44; - reddito dominicale: € 0,57;  
- foglio 7 mappale 1210 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 181 mq, - reddito agrario: € 0,93; - reddito dominicale: € 0,42;  
- foglio 7 mappale 1212 qualità prato, classe 2, superficie catastale 211 mq, - reddito agrario: € 0,87; - reddito dominicale: € 0,93;

Coerenze da nord in senso orario: tutti e tre i mappali confinano a nord con la strada comunale (via Bona), il mappale 1212 a est confina con mappale 1181, tutti e tre i mappali confinano a sud con il mappale 1337, il mappale 1208 confina a ovest con il mappale 1086.

L'insieme dei tre mappali forma un terreno di forma quadrangolare avente orografia scoscesa.

Il lotto è accessibile a monte dalla strada comunale, presenta una vista aperta sul fondovalle, non ostacolata dalle recenti costruzioni (villino residenziale).

Attualmente non è presente alcun accesso al lotto dalla strada comunale.

Nessuna sistemazione agraria presente, non ci sono colture in atto.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: approvato in forza di delibera C.C. n° 03 del 20.02.2015; Pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 DEL 13-05-2015; i terreni di cui ai mappali 1208 12010 1212 sono identificati nella zona "Ambito residenziale consolidato 2".

Norme tecniche di attuazione art. 15, indice di edificabilità 1mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	638,00	1,00	638,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>638,00</b>		<b>638,00</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Analitico

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Sondrio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Postalesio, Agenzie immobiliari della zona ed osservatori del mercato.

A questo riguardo nella zona sono presenti alcuni terreni edificabili:

- terreno di fondovalle adiacente alla strada statale mq 1650, il prezzo richiesto è 23000,00 paria 139.39 €/mq;

- terreno in prossimità del centro paese, in collina con vista su fondovalle (quest'ultimo molto simile per tipologia al lotto in oggetto, superficie pari a 760 mq, richiesta 60.000 euro pari a 78,94 €/mq.

Considerando una media tra i valori presenti nella zona, si stima che il terreno in oggetto possa avere come valore unitario 110,00 euro/mq

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. Terreno**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricolo	638,00	€ 110,00	€ 70.180,00
- Valore corpo:			<b>€ 70.180,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 70.180,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 70.180,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno edificabile</b>	638,00	€ 70.180,00	<b>€ 70.180,00</b>

**8.4. 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 giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Non applicato**

**Nessuno**

**Nessuno**

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 70.180,00**

il perito  
Arch. Silvia Isacco



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista dalla salita di via Bona - limite terreno/strada comunale (albero sulla destra)*



*Vista limite terreno/strada comunale (cesata rossa)*





*Vista limite terreno/strada comunale - corrimano a destra*



*Vista limite terreno: strada comunale - cesata rossa*





*Vista terreno*



*Vista terreno (oltre cesata rossa)*





*Vista sul fondovalle e case vicine*



*Vista lungo il confine laterale e case vicine*





*Vista sul gruppo di case a monte*



*Vista sul gruppo di case a monte*

---

Giudice Dott.ssa Laura Irene Giraldi  
Curatore: Dott. Luca Greco  
Perito: Arch. Silvia Isacco

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI LECCO  
*Silvia Isacco*  
Dott. Arch.  
SILVIA ISACCO  
n. 820