

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L.

REG. FALLIM. n°45/2013

Giudice Dr. DARIO COLASANTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Francesco Capocasale

Iscritto all'albo dei geometri di Lecco al n°773

C.F: CPCFNC82H24C352Q- P.Iva 03184090136

Con studio in Civate(Lecco) alla via Privata Valsecchi n°9

Telefono e fax: 0341/1841283

Cellulare: 333/8918423

Email: geometracapocasale@gmail.com

P.e.c: francesco.capocasale@geopec.it

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Beni in VENDROGNO (Lecco) Via Roma snc

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari (area commerciale) in corso di costruzione, elevato su due piani fuori terra, ubicato nel comune di Vendrogno, Via Roma snc.
Il tutto è identificato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 13 mappale 12554 subalterno 15, categoria F/3 priva di rendita catastale, intestati a ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. per la proprietà di **1/1**.

Coerenze mappali: da nord in senso orario: subalterno 1, valle, mappale 12555 e subalterno 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche della zona : centrale a traffico locale con presenza di parcheggi buona.

Servizi della zona: Asilo nido (scarsa), biblioteca (scarsa), farmacie (scarse), municipio (buona), negozio al dettaglio (buona), polizia (scarsa), scuola elementare (scarsa), scuola materna (scarsa), scuola media inferiore (scarsa), spazi verdi (buona), verde attrezzato (scarsa).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Bellano, Casargo, Dervio, Parlasco, Taceno, Tremenico.

Collegamenti pubblici (Km): superstrada (10), ferrovia (8), autobus (0,4).

3. STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

4. INCOLI 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:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto notarile pubblico a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) iscritto a Lecco in data 29/09/2009 N. rep. 68836 N. racc. 22326 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data 01/10/2009 registro generale n.

13627 registro particolare n. 2689 presentazione n. 49

importo capitale: €. 450.000,00

importo totale: €. 900.000,00

Grava su immobili siti in Vendrognò, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterno 702, al C.T. foglio 9 mappali 3784, 3783, 3786, 3787, 3788, 8320, 9807, 9945, 9946 e 11207 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – S.C. A R.L. contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L.

4.2.2 Altre Trascrizioni:

trascrizione a favore di ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. contro PARROCCHIA DEI SS. COSMA E DAMIANO atto tra vivi (compravendita) data 20/07/2006 nn. 65133/19688 a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) Iscritto a Lecco in data 03/08/2006 al numero di repertorio 15744/10046.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Grava su immobili siti in **Vendrognò, Via Roma n° 8**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterno 702, al C.T. foglio 9 mappali 3784, 3783, 3786, 3787, 3788, 8320, 9807, 9945, 9946, 11207 e 11467

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

trascrizione a favore di COMUNE DI VENDROGNO contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. atto tra vivi (convenzione edilizia) data 21/09/2006 rep n. 65250 a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) Iscritto a Lecco in data 30/09/2006 al numero di repertorio 17921/11272.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Grava su immobili siti in **Vendrogno, Via Roma n° 8**, distinti C.T. foglio 9 mappali 3784,3783, 3786,3787, 3788, 8320, 9807, 9945, 9946, 11207 e 11467

trascrizione a favore di COMUNE DI VENDROGNO contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. atto tra vivi (convenzione edilizia) data 18/09/2007 rep nn. 66620/20793 a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) Iscritto a Lecco in data 05/10/2007 al numero di repertorio 18104/10803.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Grava su immobili siti in **Vendrogno, Via Roma n° 8**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterno 702, distinti C.T. foglio 9 mappali 3784, 3783, 3786,3787, 3788, 8320, 9807, 9945, 9946 e 11207.

trascrizione a favore di COMUNE DI VENDROGNO contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. atto tra vivi (convenzione edilizia) data 24/04/2009 rep nn. 68445/22044 a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) Iscritto a Lecco in data 11/05/2009 al numero di repertorio 6431/4100.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Grava su immobili siti in **Vendrogno, Via Roma n° 8**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterno 702, distinti C.T. foglio 9 mappali 3784, 3783, 3786,3787, 3788, 8320, 9807, 9945, 9946 e 11207.

trascrizione a favore di COMUNE DI VENDROGNO contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. atto tra vivi (atto unilaterale d'obbligo edilizio) data 12/05/2011 rep nn. 81357/17308 a firma del dott. Alberto Cuocolo notaio in Lecco (LC) Iscritto a Lecco in data 19/05/2011 al numero di repertorio 72701/4742.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Grava su immobili siti in **Vendrognò, Via Roma n° snc**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 12554 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e distinti C.T. foglio 9 mappali 3784.

trascrizione a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETÀ "ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L." contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. atto giudiziario (sentenza dichiarativa di fallimento) data 24/06/2013 n° 46 a firma dell' Associazione Notarile della provincia di Lecco con sede in Lecco Iscritto a Lecco in data 07/10/2013 al numero direpertorio 11291/8277.

Unità Negoziale n°1 Diritto di proprietà

Grava su immobili siti in **Cremeno, Piazza Europa n° 7**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 327 subalterni 501, 502, 503; immobili siti in **Cremeno, Via San Rocco n° SNC**, distinti al N.C.E.U. foglio 2 mappale 5040 subalterni 14, 1, 12, 13, 15, 6, 701, 704 e 706; immobili siti in **Cremeno, Via San Rocco n° SNC**, distinti al N.C.E.U. foglio 2 mappale 5037 subalterni 2, e 4; immobili siti in **Cremeno, Via San Rocco n° SNC**, distinti al N.C.E.U. foglio 18 mappale 342 subalterno 3; immobili siti in **Cremeno, Via San Rocco n° SNC**, distinti al N.C.E.U. foglio 18 mappale 327 subalterni 704 graffato al foglio 18 mappale 4836 senza subalterno; immobili siti in **Vendrognò, Via Roma n° SNC**, distinti al N.C.E.U. foglio 13 mappale 12554 subalterni 12, 13, 14, 15, 2, 3, 4, 5 e 7; immobili siti in **Vendrognò, Via Roma n° 8**, distinti al N.C.E.U. foglio 13 mappale 3784 subalterni 703, 704, 705, 730, 706, 707, 710, 717, 719, 720, 723, 726, 728, 711, 712, 721 e 724

4.2.3 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 (scheda catastale da realizzare contestualmente alla fine dei lavori)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudizio di stima delle opere mancanti per completare i lavori delle unità immobiliari e delle parti comuni, compresi i costi per ottenere le certificazioni degli impianti, per redigere le schede catastali, per i collaudi e per quanto necessario ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità/agibilità:

a corpo € 214.635,00

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Altolario costruzioni Srl proprietaria dal dal 22 Aprile 2011 ad oggi in forza di atto di Costituzione, con numero di registro 967.1/2011.

In atti dal 22/04/2011 prot. n° LC0084200.

6.2 Precedenti proprietari: Nessuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 45/04 intestato ad EUROCASA COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrognò (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 28/09/2006

Provvedimento Autorizzazione Unico P.E. n. 45/04 S.U.A.P. prot. n° 4082 intestato ad EUROCASA COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrognò (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 17/10/2006

Permesso di Costruire 1° var. n. 08/07 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrognò (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 21/09/2007

Provvedimento Autorizzazione Unico 1° var. P.E. n. 08/07 S.U.A.P. prot. n° 3958 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrognò (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 11/10/2007

Permesso di Costruire 2° var. n. 50/08 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrognò (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 08/05/2009

Provvedimento Autorizzazione Unico 2° var. P.E. n. 50/08 S.U.A.P. intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogno (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni

Permesso di Costruire 3° var. n. 27/09 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogno (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 27/01/2010

Provvedimento Autorizzazione Unico 3° var. P.E. n. 27/09 S.U.A.P. prot. n° 736 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogno (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 26/02/2010

D.I.A. 4° var. N° 30/10 prot. n° 2986 del 30/07/201 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogno (LC)

Dichiarazione di Fine Lavori e collaudo presentata in data 01 dicembre 2010 prot. n° 4746 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogno (LC).

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari (area commerciale) in corso di costruzione, elevato su due piani fuori terra, ubicato nel comune di Vendrogno, Via Roma snc.

Il tutto è identificato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 13 mappale 12554 subalterno 15, categoria F/3 priva di rendita catastale, intestati a ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. per la proprietà di **1/1**.

Coerenze mappali: da nord in senso orario: subalterno 1, valle, mappale 12555 e subalterno 1

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalent
Spazio commerciale PT	Sup. reale lorda	250,00	1	250,00
Terrazzi PT	Sup. reale lorda	52,00	0.33	17,16

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Aree scoperte di pertinenza PT	Sup. reale lorda	20,00	0.10	2,00
Spazio commerciale P1	Sup. reale lorda	32,00	1	32,00
Terrazzo P1	Sup. reale lorda	183,00	0.33	60,39
Sup. reale lorda		537,00		361,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti e sottomurazioni, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: muri portanti con rinforzi in putrelle, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a due falde con abbaini, materiale: legno condizioni: buone Note: tetto isolato e ventilato
Cancello:	assente
Infissi esterni:	assenti
Infissi interni:	assenti
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura, condizioni: buone Note: isolamento a cappotto esterno.
Pavimentazione esterna:	al rustico
Pavimentazione Interna:	assente
Plafoni:	al rustico
Porta d'ingresso:	assente
Scale:	materiale: muratura condizioni: buone Note: al rustico.
Ascensore:	assente
Videocitofono:	assente
Elettrico:	assente
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale, condizioni: buone.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Idrico: assente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche e lo stato di conservazione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione: Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Vendrogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
A	spazio commerciale	361,55	1.500,00	542.325,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insoluta nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziarla: **€ 81.348,75**

Giudizio di stima opere mancanti: **€ 214.635,00**

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

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 246.341,25

Civate, li 14/05/2015

Il perito

Geom. Francesco Capocasale

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi