

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 Cremeno (Lecco) Via San Rocco n° 8

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cremeno alla Via San Rocco n° 8
composto da un locale al piano terra:

L'appartamento si sviluppa su un unico piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, guardaroba ed un lastricato esterno.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1000/1000**, foglio 2 mappale 5037 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, rendita catastale €352,48.
Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 1, mappale 5038 e subalterno 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

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

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Ballabio, Pasturo ed Introbio.

Collegamenti pubblici (Km): superstrada (7), ferrovia (17), autobus (0,2).

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: NESSUNA

4.2.2 Altre Trascrizioni:

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 di repertorio 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

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico - edilizia : Conforme

4.3.2. Conformità catastale: NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.231,43
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.	€ 69,63
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate scadute al momento della perizia	€ 40,57
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.341,63

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Barzio, proprietaria dal 10/06/2010 ad oggi in forza di atto di costituzione n. 1072.1/2010 in atto dal 10/06/2010 protocollo n. LC0094450

l'immobile sito in **Cremeno , VIA SAN ROCCO n°8**, distinto al N.C.E.U. con il foglio 2 mappale 5037 subalterno 2.

6.2 Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

C.E. n. 10/06 Concessione edilizia presentata in data 23-05-2007 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante: mappale 5040 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e15, e mappale 5037 subalterni 3,8,9,10,11,12.

C.E. n. 35/08 Prima variante presentata in data 23-09-2008 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante: mappale 5040 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e15, e mappale 5037 subalterni 3,8,9,10,11,12.

C.E. n. 91/08 Seconda variante presentata in data 26-11-2008 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante: mappale 5040 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e15, e mappale 5037 subalterni 3,8,9,10,11,12. **C.E. n. 50/09** Terza variante presentata in data 02-12-2009 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL.

Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 28 giugno 2010 intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI SRL riguardante: mappale 5040 subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e15, e mappale 5037 subalterni 3,8,9,10,11,12.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Cremeno alla Via San Rocco n° X
composto da un unico locale al piano terra:

L'appartamento si sviluppa su un unico piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, guardaroba ed un lastricato esterno.

Identificato in catasto:

Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1000/1000**,
foglio 2 mappale 5037 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, rendita catastale €352,48.

Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 1, mappale 5038 e subalterno 3.

Destinazione urbanistica: nel piano di governo del territorio adottato l'immobile è identificato in Ambito Storico.

Destinazione	Parametro	Valore	coefficiente	Valore
--------------	-----------	--------	--------------	--------

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

		Reale/potenziale		equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
lastricato	Sup. reale lorda	15,00	0.25	3,75
Sup. reale lorda		71,00		59,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti e travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: telaio in c.a., condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a due falde, materiale: legno condizioni: buone
Cancello:	tipologia: automatico, materiale : in ferro, condizioni: buone apertura: elettrica
Infissi esterni:	tipologia: a doppia anta battente, materiale : legno, protezione: scuri, materiale protezione: legno, condizioni: buone Note: finestre con doppio vetro
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura, condizioni: buone Note: isolamento a cappotto esterno.
Pavimentazione esterna:	materiale: klinker, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna:	materiale: gres porcellanato, condizioni: buone
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni : buone.
Rivestimento:	ubicazione : bagni e parete attrezzata cucina in ceramica condizioni: buone.
Porta d'ingresso:	materiale: legno, condizioni: buona. Note: portoncino blindato antieffrazione

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Scale: materiale: muratura condizioni: buone Note: gradini rivestiti in klinker.

Videocitofono: condizioni: buone.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale, condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: a metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori a parete in alluminio, condizioni: buone.

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 Cremona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
A	appartamento	60,00		

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**

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:

8.6 Altre informazioni: L' immobile è provvisto di Attestazione di Certificazione Energetica n° di protocollo 97029 - 000037 / 10 presentata in data 29/06/2010 con scadenza il 29/06/2020
Classe energetica B con i.p.e. di 58,85 kWh/m²a

Inoltre le spese condominiali non sono state aggiornate alla data odierna.

Civate, li 14/05/2015

Il perito

Geom. Francesco Capocasale

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi