

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 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box auto sito in Cremeno alla Via San Rocco n° 8
al piano interrato -2:

Identificato in catasto:

Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1000/1000**,
foglio 2 mappale 5040 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, rendita catastale €181,79.

Coerenze mappali: da nord subalterno 17, subalterno 7, subalterno 5.

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 protocollon.
LC0094450

l'immobile sito in **Cremeno** , VIA SAN ROCCO n°8, distinto al N.C.E.U. con il foglio 2 mappale
5040 subalterno 1

6.2 Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE:

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.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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 **BOX AUTO** di cui al punto **A**

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di Box auto sito in Cremeno alla Via San Rocco n° 8 sito al interrato -2:

Identificato in catasto:

Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1000/1000**, foglio 2 mappale 5040 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, rendita catastale €181,79.

Coerenze mappali: da nord subalterno 17, subalterno 7, subalterno 5.

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

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	37.00	1.00	37.00
	Sup. reale lorda	37.00		37.00

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti e travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: telaio in c.a., condizioni: buone.
Cancello:	tipologia: automatico, materiale : in ferro, condizioni: buone apertura: elettrica
Infissi esterni:	tipologia: porta basculante materiale lamiera zincatcondizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: prismi in cemento condizioni: buone
Pavimentazione esterna:	materiale:cemento battuto, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna:	materiale: cemento battuto, condizioni: buone
Plafoni:	materiale: stabilitura, 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.

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

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
A	Box auto	37,00		

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 giudiziarie:

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 NON è soggetto alla redazione dell'attestato di certificazione energetica in quanto sprovvisto di impianto termico.

Civate, li 08 Aprile 2014

Il perito

Geom. Francesco Capocasale

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi