

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L.

REG. FALLIM. n°45/2013

Giudice Dr. DARIO COLASANTI

ELABORATO PERITALE

INTEGRAZIONE

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 Ripostiglio 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 13, categoria C/2, classe U, rendita catastale €30,68.

Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 11, subalterno 16, subalterno 12.

B. Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione 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 12, categoria F/3, senza classe e senza rendita catastale.

Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 13, subalterno 16, subalterno 17.

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.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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

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

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 costituzione di garanzia ipotecaria scrittura privata con sottoscrizione autenticata a firma del dott. Alberto Cuocolo notaio in Lecco (LC) iscritto a Lecco in data 15/10/2012 ai nn. di repertorio 83047/18343 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data 24/10/2012 registro generale n. 14256 registro particolare n. 1837 presentazione n.152
importo capitale: €. 212.754,00

importo totale: €. 212.754,00

Grava su immobili siti in Cremeno, distinti al N.C.E.U. con il foglio 2 mappale 5040 subalterni 12 e 13 ed immobile distinto al N.C.E.U. con il foglio 2 mappale 5037 subalterno 5 a favore di ALFREDO COMBI (c.f. CMBLRD46T11D145L) contro ALTOLARIO COSTRUZIONIS.R.L.

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

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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: L'immobile risulta completo e conforme nella parte strutturale, mentre nella parte architettonica risulta non del tutto completato. Si evidenzia il fatto che per i subalterni in oggetto non è stata presentata la fine lavori, pertanto dovrà essere portato a termine il progetto concessionato, oppure dovrà essere presentata una variante in corso d'opera qualora si vogliano apportare delle modifiche.

4.3.2. Conformità catastale: Non Conforme (sulle schede catastali i bagni risultano su di un subalterno a parte come ripostiglio, pertanto si deve effettuare una fusione tra i due subalterni).

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

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 2.341,63

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 € 141.435,00

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 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.

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.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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 e 15, e mappale 5037 subalterni 3,8,9,10,11,12.

Descrizione RIPOSTIGLIO di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 di Ripostiglio sito in Cremona 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 13, categoria C/2, classe U, rendita catastale €30,68.

Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 11, subalterno 16, subalterno 12.

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

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Ripostiglio (bagni)	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda	14,00		14,00

Descrizione UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE di cui al punto B

B. Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità in corso di costruzione sito in Cremona 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 12, categoria F/3, senza classe e senza rendita catastale.

Coerenze mappali: da nord mappale 5039, subalterno 13, subalterno 16, subalterno 17.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Unità in costruzione	Sup. reale lorda	145,50	1,00	145,50
Area esterna di pertinenza	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
	Sup. reale lorda	150,50		146,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: plinti e travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali:	materiale: telaio in c.a., condizioni: buone.
Infissi esterni:	materiale: metallo, condizioni: buone NOTE: porta REI
Pareti esterne:	materiale: muratura condizioni: buone
Pavimentazione esterna:	materiale: gres, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna:	note: NON è presente la pavimentazione
Plafoni:	materiale: al rustico condizioni: buone
Elettrico:	tipologia: predisposizione condizioni: buone.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale, condizioni: buone.

N.B. Le finiture interne non sono presenti in quanto l'unità è "al rustico", è presente la predisposizione dei vari impianti e dei sanitari.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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	Ripostiglio	14,00		
B	Unità in corso di costruzione	147,00		
TOTALE STIMA (A+B)		161,00		

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 giudiziaria:

Giudizio di stima opere mancanti:

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**

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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.

Le spese condominiali non sono 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