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: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Beni in CREMENO (Lecco) Piazza Europa n° 7

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari (appartamenti, autorimesse ed aree comuni condominiali), facenti parte del fabbricato condominiale, in corso di costruzione, elevato su tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Cremeno, Piazza Europa n° 7.
Il tutto è identificato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 18 mappale 327 subalterno 501 categoria A/3 classe 1 rendita 216,91 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 502 categoria A/3 classe 1 rendita 216,91 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 503 categoria A/3 classe 1 rendita 123,95 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 704 categoria A/2 classe 1 rendita 809,55 €, intestati ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. per la proprietà di **1/1.**

Coerenze mappali: da nord mappale 4836, est mappali 5036 e 2226, sud mappali 340, 2387, 2052 e 326, ovest Piazza Europa.

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 (sufficente).

La zona e 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

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 21/05/2010 N. rep. 69473 N. racc. 22741 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data 24/05/2010 registro generale n. 7583 registro particolare n. 1698 presentazione n. 29
importo capitale: €. 800.000,00
importo totale: €. 1.600.000,00
Grava su immobili siti in Cremeno, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 327 subalterni 501, 502, 503, 704 (graffato a foglio 18 mappale 4836 senza sub.); e distinti al C.T. foglio 9 mappale 4836 e foglio 9 mappale 2837.
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 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 **Vendrogno, 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 **Vendrogno, 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: dalle pratiche catastali risultano parecchie incongruenze tra le schede e lo stato di fatto, pertanto con la fine lavori l'aggiudicatario avra' l'obbligo di sistemare le schede nel reale stato in cui verra' realizzato l'immobile..

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 € 505.056,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Barzio, proprietaria dal 14/09/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma della Dottoressa Leggio Elisa notaio in Seregno, con numero di repertorio 65228. Trascritto a Lecco il 02/10/2006 ai nn.11270.1/2006

Il signori Invernizzi Adele, Invernizzi Angelo, Invernizzi Francesco, Invernizzi Giannina, Invernizzi Maria, Invernizzi Vittorio vendono per la quota di 1000/1000 alla società ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L.

l'immobile sito in **Cremeno , Piazza Europa n°7**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 327 subalterno 501, 502, 503 e 704.

6.2 Precedenti proprietari:

I signori Invernizzi Adele, Invernizzi Angelo, Invernizzi Francesco, Invernizzi Giannina, Invernizzi Maria, Invernizzi Vittorio, proprietari dal 01/06/2004 in forza di atto di voltura d'ufficio del 01/06/2004 a causa di morte della signora Platti Martina. Trascritto a Lecco il 03/05/2005 ai nn. 4365.1/2005.

I signori Invernizzi Adele, Invernizzi Angelo, Invernizzi Francesco, Invernizzi Giannina, Invernizzi Maria, Invernizzi Vittorio, Platti Adele proprietari dal 21/12/1990 in forza di atto di costituzione del 21/12/1990 protocollo LC0040044.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Permesso di costruire P.E. 65/07 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l., Invernizzi Francesco, Vanzaghi Maria Rosa, Invernizzi Daniela ed Invernizzi Monica protocollo n. 0004252 del 05/06/2007

Voltura P.d.C da ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l., Invernizzi Francesco, Vanzaghi Maria Rosa, Invernizzi Daniela ed Invernizzi Monica ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. protocollo del 18/02/2008

P.d.C. P.E. 65/07 Prot n. 0005220/VI-3 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti in esecuzione di piano di recupero" rilasciato dal responsabile del servizio Edilizia Privata di Cremeno Maria Bianchin in data 05/07/2008

Autorizzazione Paesaggistica prot. 0005243/VI-3 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. rilasciata dal responsabile del servizio Edilizia Privata di Cremeno Maria Bianchin in data 07/07/2008

Denuncia inizio lavori intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. protocollo del 04/12/2008

1° Variante Autorizzazione Paesaggistica prot. 0001239/VI-3 n. 85/2010 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. rilasciata dal responsabile del servizio Edilizia Privata di Cremeno Arch. Andrea Negrini in data 25/02/2011

D.I.A. 1° variante prot. N. 0001372 titolo 6 classe 3 variante al P.d.C. del 05/07/2008 presentata in data 02/03/2011 ed intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l.

2° Variante Autorizzazione Paesaggistica prot. 0000306 – VI/3 n. 78/2011 intestato ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. rilasciata dal responsabile del servizio Edilizia Privata di Cremeno Geom. Davide Devizzi in data 12/01/2012

D.I.A. 2° variante al P.d.C. del 05/07/2008 e alla D.I.A. del 02/03/2001 presentata in data 18/01/2012 ed intestata ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Proprietà per la quota di 1/1 di unità di unità immobiliari (appartamenti, autorimesse ed aree comuni condominiali), facenti parte del fabbricato condominiale, in corso di costruzione, elevato su tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Cremeno, Piazza Europa n° 7.
Il tutto è identificato nel nuova catasto edilizio urbano al foglio 18 mappale 327 subalterno 501 categoria A/3 classe 1 rendita 216,91 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 502 categoria A/3 classe 1 rendita 216,91 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 503 categoria A/3 classe 1 rendita 123,95 €; foglio 18 mappale 327 subalterno 704 categoria A/2 classe 1 rendita 809,55 €, intestati ad ALTOLARIO COSTRUZIONI s.r.l. per la proprietà di **1/1.**

Coerenze mappali: da nord mappale 4836, est mappali 5036 e 2226, sud mappali 340, 2387, 2052 e 326, ovest Piazza Europa.

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

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
PIANO TERRA				
Area commerciale	Sup. reale lorda	166,50	1	166,50
Area a parcheggio e cortile	Sup. reale lorda	53,50	0.1	5,35
PIANO PRIMO				
Appartamento 1	Sup. reale lorda	41,50	1	41,50
Balcone app. 1	Sup. reale lorda	1,80	0.33	0,60
Appartamento 2	Sup. reale lorda	69,50	1	69,50
Balcone app. 2	Sup. reale lorda	3,50	0.33	1,15
Appartamento 3	Sup. reale lorda	87,00	1	87,00
Balcone app. 3	Sup. reale lorda	5,40	0.33	1,80
PIANO SECONDO				
Appartamento 4	Sup. reale lorda	64,50	1	64,50
Balconi app. 4	Sup. reale lorda	6,50	0.33	2,15
Appartamento 5	Sup. reale lorda	67,00	1	67,00
Balconi app. 5	Sup. reale lorda	2,00	0.33	0,66

Appartamento 6	Sup. reale lorda	75,50	1	75,50
Balcone app. 3	Sup. reale lorda	5,00	0.33	1,50
Sup. reale lorda (commerciale)		**220,00**		**171,85**
Sup. reale lorda (appartamenti)		**429,20**		**412,86**

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: assente.

Infissi esterni: assenti.

Infissi interni: assenti.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: buone

Pareti esterne: materiale: muratura con isolamento a cappotto,condizioni: ottime

Pavimentazione esterna: materiale: autobloccanti, condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Rivestimento: assente

Porta d'ingresso: assente

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

Videocitofono: assente

Gas: assente

Elettrico: assente

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

Idrico: assente.

Telefonico: assente.

Termico: 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 Cremeno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
	PIANO TERRA			
	Area commerciale	172,00		
	PIANO PRIMO			
	Appartamento 1	42,10		
	Appartamento 2	70,50		
	Appartamento 3	89,00		
	PIANO SECONDO			
	Appartamento 4	66,50		
	Appartamento 5	67,50		
	Appartamento 6	77,00		

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: **€ 505.056,00**

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:

8.6 Altre informazioni: L' immobile non è assoggettato all'obbligo di l'attestato di prestazione energetica (**A.P.E**.).

N.B. I box inerenti a detto fabbricato sono censiti al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 5040 subalterni 701, 702, 703, 704, 705, 706 con corsello comune subalterno 707 e rampa comune subalterno 17.

Al momento della perizia i box subalterni 702, 703 e 705 risultano non essere più di proprietà della Altolario Costruzioni.

Al momento della perizia per tutti i suddetti box non è stata presentata la fine lavori.

Civate, li 14/07/2015

Il perito

Geom. Francesco Capocasale