

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 n°8

LOTTO 015

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Vendrogno alla Via Roma n° 8

composto da due locali, uno al piano terzo e l'altro al piano quarto

al piano terreno è posta la cantina:

L'appartamento si sviluppa su due piani ed è composto al piano terzo da ingresso, bagno, studio e al piano quarto è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1/1**, foglio 13 mappale 3784 subalterno 726, categoria A/2, classe 1, rendita catastale € 284,05.
Coerenze mappali: da nord in senso orario subalterno 725, subalterno 731, scala condominiale e subalterno 733.

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).

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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 fondiario atto notarile pubblico a firma della dott.sa Elisa Leggio notaio in Seregno (MI) iscritto a Lecco in data 24/11/2006 N. rep. 65516 N. racc. 19973 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data 29/11/2006 registro generale n. 22437 registro particolare n. 4459 presentazione n. 57

importo capitale: €. 1.750.000,00

importo totale: €. 3.500.000,00

Grava su immobili siti in Vendrognò, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterno 702 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOC.COOP. A R.L. contro ALTOLARIO COSTRUZIONI S.R.L.

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

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Grava su immobili siti in Vendrogno, 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.

Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo atto giudiziario a firma del Tribunale di Lecco con sede a Lecco (LC) iscritto a Lecco in data 18/10/2012 N. rep. 1572/12 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data 20/06/2013 registro generale n. 7260 registro particolare n. 1063 presentazione n. 37

importo capitale: €. 13.150,00

importo totale: €. 16.874,90

Grava su immobili siti in Vendrogno, distinti al N.C.E.U. con il foglio 13 mappale 3784 subalterni 703, 704, 705, 706, 707, 710, 711, 712, 717, 719, 720, 721, 723, 724, 726 e 728 a favore di BETTIGA COSTRUZIONI S.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 **Vendrogno, 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

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

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 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 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

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: **Conforme.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:	€ 17.050,08
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia.	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate scadute al momento della perizia	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 11.260,48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Altolario Costruzioni s.r.l. con sede in Barzio, proprietaria dal 20 Luglio 2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott.ssa Elisa Leggio notaio in Seregno, con numero di repertorio 65133.

La Parrocchia di SS. Cosma e Damiano con sede in Concorezzo cede e vende per la quota di 1000/1000 alla Altolario Costruzioni s.r.l.

l'immobile sito in **Vendrognò , via Roma n°8**, distinti al N.C.E.U. con tipo P protocollo 0002 anno 1965.

6.2 Precedenti proprietari:

Parrocchi di SS. Cosma e Damiano con sede in Concorezzo proprietaria da data antecedente al ventennio fino al 20/07/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 45/04 intestato ad EUROCASE COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Via Roma n° 8 a Vendrogn (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 EUROCASE COSTRUZIONI SRL riguardante PIANO DI RECUPERO PER RICONVERSIONE FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogn (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 Vendrogn (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 Vendrogn (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 Vendrogn (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 FUNZIONALE FABBRICATO "VILLA FAUSTINA" in Via Roma n° 8 a Vendrogn (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 Vendrogn (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 Vendrogn (LC), rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Davide Maroni il 26/02/2010

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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 appartamento di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Vendrogno alla Via Roma n° 8

composto da due locali, uno al piano terzo e l'altro al piano quarto

al piano terreno è posta la cantina:

L'appartamento si sviluppa su due piani ed è composto al piano terzo da ingresso, bagno, studio e al piano quarto è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone.

Identificato in catasto:

Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1/1**,

foglio 13 mappale 3784 subalterno 726, categoria A/2, classe 1, rendita catastale € 284,05.

Coerenze mappali: da nord in senso orario subalterno 725, subalterno 731, scala condominiale e subalterno 733.

Destinazione urbanistica: nel piano regolatore generale approvato l'immobile è identificato in zona B2-Residenziale di contenimento.

nel piano di governo del territorio adottato l'immobile è identificato in zona TUC – Tessuto Urbano Consolidato.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Cantina PT	Sup. reale lorda	2,50	0.25	0,63
Appartamento P3	Sup. reale lorda	28,00	1	28,00

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Appartamento P4	Sup. reale lorda	60,00	1	60,00
Balcone P4	Sup. reale lorda	4,30	0.33	1,42
Sup. reale lorda		94,80		90,05

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: 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: porfido, 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
- Scale: materiale: muratura condizioni: buone Note: gradini rivestiti in marmo.

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Ascensore:	condizioni: buone.
Videocitofono:	condizioni: buone.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gpl , 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: centralizzato, alimentazione: a gpl, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori a parete in alluminio con contabilizzatori di calore in centrale e termostato nell'appartamento condizioni: buone. Note: Integrazione dell'acqua calda sanitaria con pannelli solari posti nel giardino comune

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

<u>ID</u>	<u>Immobile</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore complessivo</u>
A	appartamento	90,00		

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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:

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 97085 - 000005 / 11 presentata in data 20/06/2011 con scadenza il 20/06/2021
Classe energetica B con i.p.e. di 62,87 kWh/m²a

Civate, li 14/05/2015

Il perito

Geom. Francesco Capocasale

Giudice: Dr. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore Fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi