

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: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Beni in Cremeno (Lecco) Via San Rocco snc

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in pessimo stato di conservazione sito in Cremeno alla Via San Rocco composto da un locale al piano terra e piano primo:

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da ripostiglio con accesso dall' esterno, soggiorno ed un locale sottoscala; al piano primo un locale adibito a stanza ed un wc..

Identificato in catasto:

- Fabbricati: intestata ad Altolario Costruzioni s.r.l. per la proprietà di **1/1**, foglio 18 mappale 342 subalterno 3, categoria A/4, classe U, rendita catastale € 174,30.
Coerenze mappali da nord in senso orario : mappale 5040, altra proprietà , altra proprietà e mappale 341.

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).

Giudice: Dott. 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 costituzione di garanzia ipotecaria scrittura privata con sottoscrizione

autenticata a firma della dott. Alberto Cuocolo notaio in Lecco iscritto a Lecco in data

15/10/2012 N. rep. 83049 N. racc. 18344 ed iscritto alla conservatoria di Lecco in data

24/10/2012 registro generale n. 14257 registro particolare n. 1838 presentazione n.153

importo capitale: €. 118.981,00

importo totale: €. 118.981,00

Grava su immobili siti in Cremeno, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 342 subalterno 3, foglio 18 mappale 5040 subalterni 701 e 704.

a favore di BARAGGIA PIERLUIGI 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

Giudice: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

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 :

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è presente in comune la pratica per la quale è stato realizzato un wc al piano primo.

Il tutto è regolarizzabile con la presentazione in comune di una pratica edilizia in sanatoria: **€ 1.000,00**

Oneri totali: **€ 1.000,00**

4.3.2. Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: non è presente in scheda il wc presente al primo piano ed il giardino presente all'ingresso.

Il tutto è regolarizzabile con la presentazione in catasto di una pratica Docfa : **€ 500,00**

Oneri totali: **€ 500,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

Giudice: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Altolario costruzioni S.r.l. con sede in Barzio, proprietaria dal 26/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dr. Alberto Cuocolo notaio in Lecco, con numero di repertorio 76039/13745.

Trascritto a Lecco il 30/03/2007 ai nn.6261/3624.

Il sig. Colombo Carlo vende per la quota di 1/1 alla soc. Altolario costruzioni S.r.l.

l'immobile sito in **Cremeno , Via San Rocco snc**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 342 subalterni 3.

6.2 Precedenti proprietari:

Il sig. Colombo Carlo dal 29/11/1973 al 26/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dr. Teodoro Berera notaio in Lecco, con numero di repertorio 32852/11135.

Trascritto a Lecco il 28/12/1973 ai nn. 9731/8499.

l'immobile sito in **Cremeno , Via San Rocco snc**, distinti al N.C.E.U. con il foglio 18 mappale 342 subalterni 3.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

A. Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento in pessimo stato di conservazione sito in Cremeno alla Via San Rocco composto da un locale al piano terra e piano primo:

L'appartamento si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da ripostiglio con accesso dall'esterno, soggiorno ed un locale sottoscala; al piano primo un locale adibito a stanza ed un wc..

Identificato in catasto:

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

Giudice: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

foglio 18 mappale 342 subalterno 3, categoria A/4, classe U, rendita catastale € 174,30.

Coerenze mappali da nord in senso orario : mappale 5040, altra proprietà , altra proprietà e mappale 341.

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

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	73,00	1	73,00
ripostiglio	Sup. reale lorda	4,00	0.25	1,00
	Sup. reale lorda	77,00		74,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: muri continui, materiale: muratura, condizioni: pessime.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: pessime.
Copertura:	tipologia: a due falde, materiale: legno condizioni: buone
Cancello:	tipologia: assente.
Infissi esterni:	tipologia: tapparelle, materiale : legno, condizioni: pessime.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone
Pareti esterne:	materiale: muratura, condizioni: pessime.
Pavimentazione Interna:	materiale: legno, condizioni: pessime.
Plafoni:	materiale: legno, condizioni : pessime.
Rivestimento:	ubicazione : bagni in ceramica condizioni: pessime.

Giudice: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi

Porta d'ingresso:	materiale: legno, condizioni: pessime.
Scale:	materiale: legno condizioni: pessime.
Videocitofono:	assente.
Gas:	assente.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: pessimo.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: normale, condizioni: pessimo.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessimo.
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 Cremona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
A	appartamento	74,00		

Giudice: Dott. 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 giudiziarie:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
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: manca al piano primo il lucernaio pertanto all'interno vi erano delle infiltrazioni di acqua.

Civate, li 14/05/2015

Il perito

Geom. Francesco Capocasale

Giudice: Dott. Dario Colasanti

Perito: Geom. Francesco Capocasale

Curatore fallimentare: Dott. Alfonso Rusconi