

Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE II FALLIMENTARE

“ADDA COSTRUZIONI srl”

N° Gen. Rep. 351/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Alida Paluchowski

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Laura Limido

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

N.2 Villette unifamiliari in corso di costruzione
Comune di Rogeno (LC)

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Spino – Rogeno (LC)

Lotto unico: n.2 Villette in corso di costruzione

1. Dati Catastali

Trattasi di n.2 villette unifamiliari in corso di costruzione **non accatastate.**

Identificativo terreni:

Prato: **Foglio 9 - particella 912**

Seminativo arboreo: **Foglio 9 - particella 3151**

Prato: **Foglio 9 - particella 3152**

Prato: **Foglio 9 - particella 3153**

2. Stato di possesso

Nelle disponibilità del fallimento.

Attualmente il cantiere si trova in stato di abbandono

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Comproprietari: nessuno

5. Misure Penali: nessuna

6. Continuità delle trascrizioni: SI

7. Prezzo da libero:

LOTTO UNICO: € 177.000,00

Beni in Rogeno (LC) - Frazione Calvenzana Via Spino

LOTTO UNICO: n.2 Villette unifamiliari in corso di costruzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di ADDA COSTRUZIONI S.R.L.**
con sede in MILANO
Cod. Fiscale: 01803590130
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: **ADDA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 01803590130)

Prato: Foglio 9 - particella 912

Comune di **ROGENO**, qualità **PRATO**, classe 2, superficie 06 are 90 ca (690 mq), reddito dominicale € 3,92 €, reddito Agrario € 3,21

Derivante da: frazionamento del 07/07/1970 protocollo n. 127244 in atti dal 25/09/2003 CONV. AGG. (n. 2.1/1970)

Seminativo arboreo: Foglio 9 - particella 3151

Comune di **ROGENO**, qualità **SEMINATIVO ERBOREO**, classe 2, superficie 28 ca (28 mq), reddito dominicale € 0,12 €, reddito Agrario € 0,13

Derivante da: frazionamento del 11/11/2014 protocollo n. LC0110166 in atti dal 11/11/2014 presentato il 10/11/2014 (n. 110166.1/2014) con soppressione dei precedenti mappali 2049 e 2052 del foglio 9. Precedentemente per frazionamento del 26/06/1980 protocollo n. LC0032918 in atti dal 20/02/2008 F. O.32746/08 (n.3.1/1980) e del 07/07/1970 protocollo n. 127243 in atti dal 25/09/2003 CONV. AGG. (n. 2.1/1970)

Prato: Foglio 9 - particella 3152

Comune di **ROGENO**, qualità **PRATO**, classe 2, superficie 02 are 04 ca (204 mq), reddito dominicale € 1,16 €, reddito Agrario € 0,95

Derivante da: frazionamento del 11/11/2014 protocollo n. LC0110166 in atti dal 11/11/2014 presentato il 10/11/2014 (n. 110166.1/2014) con soppressione dei precedenti mappali 2049 e 2052 del foglio 9. Precedentemente per frazionamento del 26/06/1980 protocollo n. LC0032929 in atti dal 20/02/2008 F. O.32746/08 (n. 3.1/1980) e del 07/07/1970 protocollo n. 127244 in atti dal 25/09/2003 CONV. AGG. (n. 2.1/1970)

Prato: Foglio 9 - particella 3153

Comune di **ROGENO**, qualità **PRATO**, classe 2, superficie 01 are 46 ca (146 mq), reddito dominicale € 0,83 €, reddito Agrario € 0,68

Derivante da: frazionamento del 11/11/2014 protocollo n. LC0110166 in atti dal 11/11/2014 presentato il 10/11/2014 (n. 110166.1/2014) con soppressione dei precedenti mappali 2049 e 2052 del foglio 9. Precedentemente per frazionamento del 26/06/1980 protocollo n. LC0032929 in atti dal 20/02/2008 F. O.32746/08 (n. 3.1/1980) e del 07/07/1970 protocollo n. 127244 in atti dal 25/09/2003 CONV. AGG. (n. 2.1/1970)

Confini da nord ed in senso orario dell'intero corpo: mappali 3154, 477, 2912, 911, 2056, 2139, 2138.

Conformità catastale: SI

Attualmente nei terreni sopra descritti sono in corso di costruzione n.2 villette.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: zona residenziale attigua alla zona industriale, trattasi di frazione di Rogeno

Area urbanistica: mista a traffico locale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Como e Lecco

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale e produttiva

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Pusiano

Attrazioni storiche: nessuna di particolare rilevanza

Principali collegamenti pubblici: Svincolo SS36 (Milano-Lecco) (1,00 Km)

Servizi offerti dalla zona: -

3. STATO DI POSSESSO:

Nelle disponibilità del fallimento.

Attualmente gli edifici in corso di costruzione sono in stato di abbandono.

4. VINCOLI 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:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ **Ipoteca volontaria**

A favore di Panca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni
Contro Adda Costruzioni Srl

Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito

- Importo ipoteca: € 550.000,00

- Importo capitale: € 935.000,00

Per la durata di 1 anno 6 mesi 1 giorno

Rogante: Dott. Minussi Daniele in data 18/05/2011 rep. 144556/26577

Trascritto a Como in data 25/05/2011 ai nn. 14054/2827

Annotazione successiva per restrizione di beni presentata il 09/01/2015 n. reg. particolare 109 – n. reg. generale 360

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **Sentenza dichiarativa di fallimento**

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento Adda Costruzioni Srl
Contro Adda Costruzioni Srl

Derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento
Atto del Tribunale di Milano in data 06/05/2016 n. rep. 351
Trascritto a Como in data 19/08/2016 ai nn. 22800/15045

Si segnala che nella trascrizione della sentenza di fallimento non sono riportati gli identificativi catastali degli immobili ricadenti nel fallimento.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

Verifica formalità eseguita in data 20/09/2016

4.3 Misure Penali

nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: immobili non soggetti a gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobili in corso di costruzione

Particolari vincoli: l'accesso pedonale e carraio alle future unità abitative è esercitato attraverso la striscia di terreno antistante la proprietà attigua. Si precisa che sulla striscia di terreno sopra indicata è stato posizionato un cancello che funge sia da accesso pedonale che carraio e che detto cancello è di proprietà, in ragione di ½, tra gli immobili oggetto della presente relazione e la proprietà attigua.

Attestazione Prestazione Energetica: non redatta (immobile privo di impianto di riscaldamento)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 18/05/2011:

- **MAURI Erminio** nato a OGGIONO il 21/06/1951 (C.F. MRARMN51H21G009P) Proprietà per 1/2
- **VIGANO` Innocenta** nata a MOLTENO il 25/07/1951 (C.F. VGNNCN51L65F304V) Proprietà per 1/2
- Mappali 2049 - 2052:

Atto di compravendita di terreno agricolo autenticato nelle sottoscrizioni dal Dottor Gian Franco Condò, già Notaio in Barzanò, in data 27 luglio 1977 Repertorio n. 6314 e in data 29 luglio 1977 Repertorio n. 6326, registrato a Merate il 2 agosto 1977 al n. 4606 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Como il 18 agosto 1977 ai n.ri 9694/7506;

- Mappali 1049 - 912:

Atto di compravendita di terreno agricolo autenticato nelle sottoscrizioni dal Dottor Gian Franco Condò, già Notaio in Barzanò, in data 30 luglio 1980 Repertorio n. 9186, registrato a Merate il giorno 8 agosto 1980 al n. 929 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Como il 13 agosto 1980 ai n.ri 11643/9560;

Proprietario dal 18/05/2011 ad oggi (attuale proprietario):

- **ADDA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in MILANO (C.F. 01803590130)

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Minussi Daniele in data 18/05/2011 rep. n. 144554/26576, trascritto a Como il 25/05/2011 ai nn. 14053/8780.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 4/2009

Intestazione: MAURI Erminio + VIGANO` Innocenta

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Note: tale pratica risulta **annullata** per volontà della proprietà

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 14/2011 del 25/05/2011 prot. 3611

Intestazione: Adda Costruzioni srl

Intestatari originari erano i sig.ri MAURI Erminio + VIGANO` Innocenta. In data 14/09/2011 prot. 6062 è stato comunicato al Comune di Rogeno il cambio di intestazione a seguito di vendita dei terreni.

Tipo pratica: D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)

Presentata in data: 25/05/2011 prot. 3611

Opere realizzate: realizzazione di n.3 villini monofamiliari in Comune di Rogeno, Via Spino, ai mappali 3151-3154 (ex 1049-2049) – 3152 – 3153 (ex 2052) – 912. Realizzazione di tre villini a destinazione residenziali contigui, ad un piano fuori terra e con giardini di pertinenza.

Costi di costruzione e oneri di urbanizzazione: importo totale € 21.934,24 di cui € 18.881,68 già pagati in n.2 rate da € 15.615,82 in data 11/07/2011 e € 3.265,86 in data 14/09/2011. Per la restante quota è stata predisposta Fidejussione n. 1132 del 07/09/2011 di € 10.967,12 della Commercial Fidi consorzio di garanzia collettiva del fidi con scadenza 06/09/2012

Comunicazione di inizio lavori: 19/09/2011 prot 6178

Richiesta proroga termine ultimazione lavori: presentata in data 15/01/2014 prot. 283 con richiesta di conclusione lavori in data 19/09/2016

Varianti: presentata in data 19/11/2014 e relativa a modifiche interne all'unità n°3 (non oggetto della presente stima) il cui certificato di collaudo finale è stato presentato in data 19/11/2016 prot. 7181

7.1 Conformità edilizia:

La validità della pratica edilizia sopra indicata (vedi richiesta di proroga depositata in data 15/01/2014 prot. 283) risulta scaduta in data 19/09/2016.

Al fine della conclusione dei lavori sarà necessario predisporre nuova pratica edilizia evidenziando le lavorazioni/attività non ancora realizzate e di cui si chiede l'autorizzazione alla conclusione.

Tale pratica dovrà essere corredata di tutta la documentazione richiesta per legge. Successivamente, ed a lavori terminati, sarà necessario presentare comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità predisponendo l'accatastamento degli immobili ed inserimento in mappa.

Si segnala che la presentazione di nuova pratica edilizia potrebbe comportare l'adeguamento del pagamento degli oneri di urbanizzazione, ad oggi non quantificabili. Tale verifica resta a carico del futuro acquirente.

I costi necessari per la produzione della documentazione sopra indicata unitamente alla nomina delle figure professionali necessarie sono a carico dell'acquirente.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione del Consiglio Comunale del 17/07/2013 n. 39

L'immobile ricade in parte in zona "C1" ed in parte in zona "AS". Si rimanda a Certificato di Destinazione d'Uso allegato alla presente.

Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione: n.2 villini unifamiliari in corso di costruzione

In Comune di Rogeno (LC), Frazione Calvenzana, Via Spino, n.2, villette unifamiliari con box e giardino pertinenziale, costituite da piano terra e sottotetto non accessibile.

Trattasi di immobili in corso di costruzione i cui lavori sono sospesi dal 2014 circa.

Attualmente le due unità hanno un avanzamento lavori differente in quanto l'unità n.1 dispone di muri perimetrali non intonacati e copertura, mentre l'unità n.2 dispone solo dei muri perimetrali ed attualmente non è presente la copertura.

Il sottoscritto ritiene di assegnare un avanzamento lavori come di seguito riportato:

- Unità immobiliare n.1: SAL 45%
- Unità immobiliare n.2: SAL 40%

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria allegata alla documentazione edilizia presentata presso il Comune di Rogeno (LC). La superficie "lorda commerciale" delle singole unità, misurata graficamente, è da considerarsi indicativa ed è di circa **164,70 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (sottotetti

e portici 0,35%). La Superficie reale (non commerciale)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UNITA' 1				
Villetta				
Piano terra	sup lorda di pavimento	116,40	1,00	116,40
Sottotetto	sup lorda di pavimento	122,00	0,35	42,70
Portico	sup lorda di pavimento	15,90	0,35	5,60
				164,70
Box	sup lorda di pavimento			36,00
UNITA' 2				
Villetta				
Piano terra	sup lorda di pavimento	116,40	1,00	116,40
sottotetto	sup lorda di pavimento	122,00	0,35	42,70
Portico	sup lorda di pavimento	15,90	0,35	5,60
				164,70
Box	sup lorda di pavimento			36,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: intero edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Lecco e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2016, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito, considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **CORSO DI COSTRUZIONE**. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Como,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como,
- Ufficio Tecnico del comune di Rogeno (LC),

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Lecco e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

8.3 Valutazione corpi:

Villetta unifamiliare in corso di costruzione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

UNITA' 1

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato All'avanzamento lavori	Valore Comples-sivo
Villetta	164,70 mq	€ 1.300,00	€ 585,00(45%)	€ 96.349,50
Box	36,00 mq	€ 850,00	€ 382,50 (45%)	€ 13.770,00

Valore corpo villetta con box – UNITA' 1

€ 110.119,50

UNITA' 2

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comparato all'avanzamento lavori	Valore Comples-sivo
Villetta	164,70 mq	€ 1.300,00	€ 520,00 (40%)	€ 85.644,00
Box	36,00 mq	€ 850,00	€ 340,00 (40%)	€ 12.240,00

Valore corpo villetta con box – UNITA' 2

€ 97.884,00

Riepilogo:

Immobili	Superficie Lorda	Avanzamento lavori	Valore diritto e quota
Valore corpo villetta con box – UNITA' 1	164,70	45%	€ 110.119,50
Valore corpo villetta con box – UNITA' 2	164,70	40%	€ 97.884,00
			€ 208.003,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Valore di stima LOTTO UNICO

€ 208.003,50

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. **€ 31.200,525**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento **€ 176.802,975**
Per arrotondamento: **€ 177.000,00**

Allegati

- Apertura operazioni peritali
- Sentenza di fallimento
- Atto di provenienza
- Documentazione catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione edilizia
- Ispezione conservatoria
- Rilievo fotografico

Milano – 21/11/2016

L'Esperto alla stima

Arch. Paolo Delfino