

TRIBUNALE DI LECCO

RG. 15/2022



a carico di

CRL COSTRUZIONI EDILI DI CRISTALLI LOREDANA E C S.A.S. IN

LIQUIDAZIONE

FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO DOTT. EDMONDO TOTA

ELABORATO PERITALE

BENI IN CARENNO

LOTTO 1

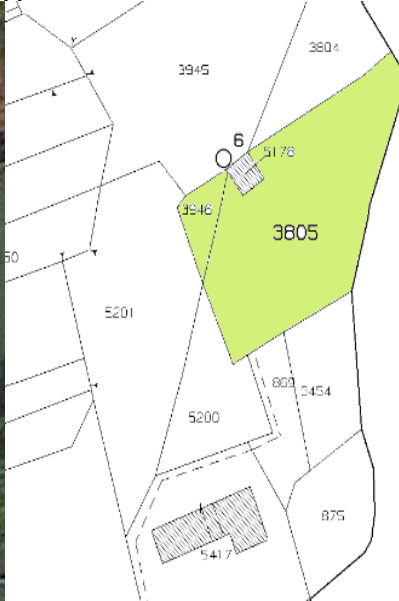
1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione: Comune di Carenno viale Giuseppe Verdi

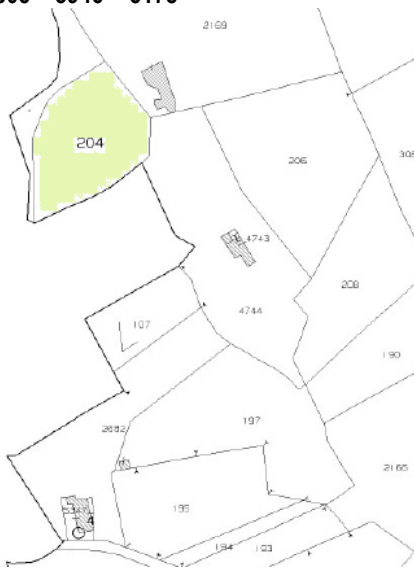


Orto - foto

Mappale 3805 - 3946 - 5178



mappa



Orto - foto

Mappa 204



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Carenno è sito nella valle San Martino, posto a 635 m. s.l.m. conta la presenza di 1414 abitanti presenta una edificazione per la maggior parte di carattere residenziale, con un vecchio nucleo centrale e edificazioni sparse.

Descrizione

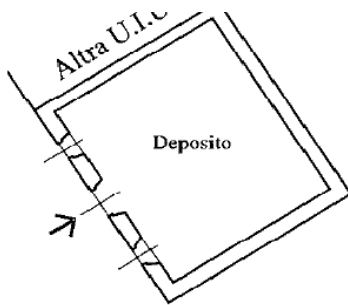
Zona semi centrale dell'abitato di Carenno, morfologicamente pianeggiante, a ridosso del centro sportivo.

Accesso: da viale Giuseppe Verdi attraverso parcheggio pubblico e strada interna indicata nelle mappe e gravante sul mappale 869 - 5417 per poi arrivare al parcheggio

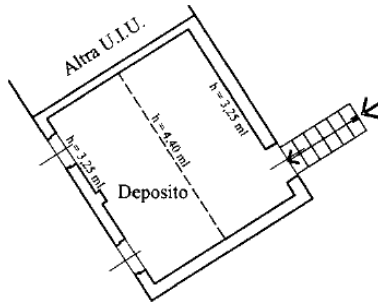
Identificazione catastale

PARTE A Comune di Carenno fabbricato già identificato a catasto terreni al fg. 9 mappale 5178 passato all'urbano e così censito

Fig. 7 mappale 5178 PT/1 cat C/2 cl. 1 consistenza mq. 79 superficie lorda mq. 101 rendita €. 48,96



Piano terra h = mt. 2.05



piano primo h= 4,40/3,25

PARTE B

Catasto terreni

Fig. 9 mappale 3805 prato cl. 3 mq. 1.910 RD €. 4,93 RA €. 6,41 ex mappale 90 sub. b

Fig. 9 mappale 3946 prato cl. 3 mq. 140 RD €. 0,36 RA €. 0,47 ex mappale 867 sub. b

Coerenze in sol corpo : a muro in aderenza mappale 3945, 3804 – valletto – mappale 3454 – 859 - 5200 – 5201

PARTE C

Catasto terreni

Fig. 9 mappale 204 prato arbor cl. 2 prato arbor. cl.2 mq. 1380 RD €. 6,77 RA €. 7,13

Coerenze: valletto, mappale 2169, 4743, 5350

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

PARTE A – PARTE B Fabbricato in pietra sviluppato su due piani, di chiare origini rurali con un lato posto in aderenza ad altra proprietà si presenta abbandonato e in condizioni precarie, inaccessibile con tetto semi crollato e ricoperto di rampicanti, annesso al fabbricato vi è terreno pianeggiante. La proprietà risulta recintata con cancello carraio d'ingresso. Stato di conservazione: inagibile

PARTE C: terreno posto nelle vicinanze delle porzioni A e B, risulta posizionato nella parte a monte del centro sportivo .

Dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate in Comune e alcune verifiche effettuate è pari a :

PARTE A + PARTE B

mappale 5178 mq. 79 superficie lorda mq. 101

mappale 3805 + 3946 mq. 2.050

PARTE C

mappale 204 mq. 1380

3- STATO DI POSSESSO

Cristalli Loredana nata il 09 febbraio 1954 proprietà 1/1

Si precisa che deve essere perfezionata la successione del padre Cristalli Giovanni nato il 20 dicembre 1926 e deceduto il 7 dicembre 2010

Cristalli Raimondo nato a Lecco il 23 settembre 1960 e deceduto il 02 ottobre 2021

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura – Conservatoria di Bergamo

Iscrizione legale del 25 maggio 2015 ai nn. 20299/3231 per la somma complessiva di €. 1.714.759,52

emesso da Equitalia Nord spa sede Milano codice fiscale 07244730961 a carico di Cristalli Loredana.

3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non soggetto

4.3.2. conformità catastale

Conforme

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI – Conservatoria di Bergamo

Trascrizione del 03 agosto 2011 ai nn. 24150/41670 relativa a successione di Garghentini Giacoma o Giacoma Albina nata 15 giugno 1931 e deceduta il 29 agosto 2009, eredi Cristalli Giovanni nato il 20 dicembre 1926 ora deceduto, Cristalli Loredana nata il 09 febbraio 1954, Cristalli Raimondo nato il 23 settembre 1960 ora deceduto – ufficio di registro di Lecco n. 982/9990

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Garghentini Giacoma Albina nata il 15 giugno 1931 è divenuta proprietaria in forza dei seguenti atti: **trascrizione del 17 agosto 2009 ai nn. 53087/33419** – sottoscrizione di scrittura privata atto Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte in data 05 agosto 2009 rep. n. 75219/27315 a favore di Garghentini Giacoma, quota 3/9 unità negoziale 1; quota 3/6 unità negoziale 2.

a carico di Riva Maria nata il 16 ottobre 1922 a Torre De Busi per la quota di 1/27 – unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Garghentini Guelfo nato il 04 maggio 1949 a Carenno per la quota di 1/27 per l'unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Garghentini Moreno nato il 10 luglio 1962 a Lecco per la quota di 1/27 per l'unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Vidoni Iside Elvira nata il 27 febbraio 1933 a Tolmezzo per la quota di 1/27 per l'unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Garghentini Mauro Giovanni nato il 13 luglio 1954 a Tolmezzo per la quota di 1/27 per l'unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Garghentini Maria Teresa nata il 29 aprile 1960 a Udine per la quota di 1/27 per l'unità negoziale 1; per la quota di 1/18 per l'unità negoziale 2

Guzzetti Maria nata il 01 ottobre 1925 a Solto Collina per la quota di 3/81 per l'unità negoziale 1; per la quota di 3/54 per l'unità negoziale 2

Garghentini Anna Laura nata il 26 febbraio 1958 per la quota di 2/81 per l'unità negoziale 1; per la quota di 2/54 per l'unità negoziale 2

Garghentini Gianpietro nato il 04 novembre 1951 a Carenno per la quota di 2/81 per l'unità negoziale 1; per la quota di 2/54 per l'unità negoziale 2

Garghentini Davide nato il 7 maggio 1968 a Monza per la quota di 2/81 per l'unità negoziale 1; per la quota di 2/54 per l'unità negoziale 2

Unità negoziale 1- Carenno mappali 5178 – 3805 ex 90/b – 3946 ex 867/b – 204 – 4554 ex 1890/a – 4556 ex 1890/c

Unità negoziale 2 –Carenno mappale 2189

Trascrizione del 17 agosto 2009 ai nn. 53073/33408 – sottoscrizione di scrittura privata atto Notaio Giuseppe Mangili di Calolziocorte in data 2° luglio 2009 rep. n.75109/27230 a favore di Garghentini Giacoma, quota 1/9 unità negoziale 1; quota 1/6 unità negoziale 2 a carico di Garghentini Camilla nata il 26 marzo 1924 a Carenno

Unità negoziale 1- Carenno mappali 5178 – 3805 ex 90/b – 3946 ex 867/b – 204 – 4554 ex 1890/a – 4556 ex 1890/c - 3881 ex 455/a – 3882 ex 455/b – 5211 sub. 2

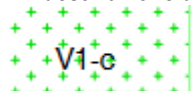
Unità negoziale 2 –Carenno mappale 2189 unito ad altra consistenza

Trascrizione del 23 agosto 1990 ai nn. 27100/20140 successione testamentaria presentata all'ufficio di Registro di Ponte San Pietro il 23 maggio 1988 registrata al n. 93 volume 1988/1 a carico di Garghentini Maria nata il 18 dicembre 1922 e deceduta il 24 novembre 1987 a favore di Garghentini Giacoma – quota 4/9 Carenno mappali 868 –90/b – 867/b – 204 – 1890/a – 1890/c;Quota 1/6 Carenno mappale 2189 uniti ad altra consistenza

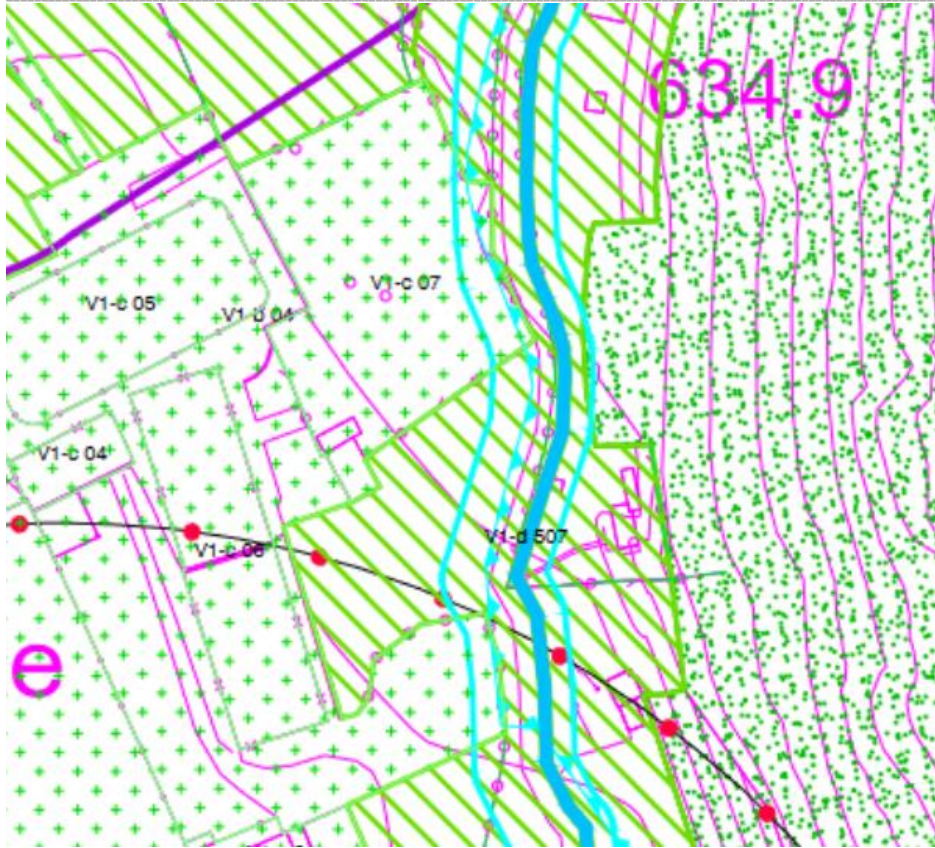
7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie – non soggetto

7.2 destinazione urbanistica – parte A e B



AREE PER IL GIOCO E LO SPORT



Parte C boschive

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzia delle entrate quotazione valori medi terreni agricoli

Regione agraria 2

Bosco € . 0,83/mq.

Seminativo arborato € . 6,65/mq

Prato € . 5,46/mq

Castagneto da frutto € . 0,89/mq

Rustici da ristrutturare prezzo medio € . 100,00/mq

8.2- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

mappale 5178 mq. 101 X €.	100,00	€. 10.100,00
mappale 3805 + 3946 mq. 2.050 X €.	5,46	€. 11.193,00
mappale 204 mq. 1380 x €.	5,46	€. 7.534,80
TOTALE		€. 28.827,80

Lecco, 02 dicembre 2023

il perito

6

