

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO

contro:

Tecnoelettra srl

FALL. 13/2015

Giudice: Dario Colasanti

ELABORATO PERITALE

del 21/12/2015

*Tecnico incaricato: arch. Domenico Palezzato
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 181
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 52
CF: PLZDNC48R31E507U
con studio in lecco (LC) via Leonardo da Vinci, 13
telefono: 0341360034
fax: 0341360034
email: domenico@studiopalezzato.info
email (pec): domenico.palezzato@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. FALL. 13/2015 Lecco

LOTTO 1
BENI IN CALCO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Calco via Nazionale n. 50/a e n. 70 (il civico n. 70 è solo accesso pedonale):

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (Tecnoelettra srl) di **opificio**, della superficie commerciale di **5.035,10** Mq.

Complesso industriale produttivo edificato in due epoche diverse posto ai margini del centro di Calco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di media 3,50.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 983 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 41.906,00 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 50/a e n. 70, piano: S1-T-1, derivante da variazione di toponomastica
- foglio 9 particella 3153 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da frazionamento del 21/02/2002 n. 1486.1/1996 in atti dal 21/02/2002 (prot. n. 21017)
- foglio 9 particella 3155 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 133, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,69 €, derivante da frazionamento del 21/02/2002 n. 1486.1/1996 in atti dal 21/02/2002 (prot. n. 21019)

L'intero edificio sviluppa 3 (solo su parte) piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 5.035,10
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.265.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.265.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 2.265.000,00
- Data della valutazione:	21/12/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è parzialmente occupato da una società quale affittuaria del ramo d'azienda (termine 12.03.2017), e da altra ditta quale locatario (rapporto in via di risoluzione).

Le parti in uso a terzi, e oggetto di locazioni, non sono singolarmente identificate catastalmente.

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: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 25/07/1995 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 103168/17880 di repertorio, iscritta il 28/07/1995 a Lecco ai nn. 8388/1401, a favore di Banca Briantea s.p.a., contro Tecnoelettra s.p.a.
Importo ipoteca: L. 1.500.000.000.
Durata ipoteca: 5 anni.
Cancellazione totale (tipo atto 0803) - annotazione 522/12472 presentata in data 14/10/1999.
- ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 29/11/1996 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 109150/20061 di repertorio, iscritta il 14/12/1996 a Lecco ai nn. 12962/2256, a favore di Banca Briantea s.p.a., contro Tecnoelettra s.p.a.
Importo ipoteca: L. 1.000.000.000.
Importo capitale: L. 500.000.000.
Durata ipoteca: 5 anni.
Cancellazione totale (tipo atto 0803) - annotazione 523/12473 presentata in data 14/10/1999.
- ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 23/09/1997 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 112308/21290 di repertorio, iscritta il 24/09/1997 a Lecco ai nn. 11090/1824, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro Tecnoelettra s.p.a.
Importo ipoteca: L. 5.310.000.000.
Importo capitale: L. 3.000.000.000.
- erogazione a saldo (tipo atto 0808) - annotazione 547/12497 presentata in data 14/10/1999. - comunicazione n. 1794 del 07/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2007. - cancellazione totale eseguita in data 08/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/06/2012 a firma di dott. Franco Panzeri ai nn. 164576/41615 di repertorio, iscritta il 18/06/2012 a Lecco ai nn. 8878/1070, a favore di Banca Popolare di Milano - soc. coop. a r.l., contro Tecnoelettra s.p.a., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.800.000,00.
Importo capitale: € 900.000,00.
Durata ipoteca: 9 anni 6 mesi.
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/01/2015 a firma di pubblico ufficiale n. 10. Torino ai nn. 22774/2014 di repertorio, iscritta il 13/03/2015 a Lecco ai nn. 2762/345, a favore di Tra.sma s.p.a., contro Tecnoelettra s.r.l., derivante da decreto ingiuntivo (oggetto di causa di opposizione allo stato passivo per revocatoria, attivamente pendente).
Importo ipoteca: € 75.000,00.
Importo capitale: € 65.682,92.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 13/03/2015 a firma di tribunale di Lecco ai nn.

14/2015 di repertorio, trascritta il 16/11/2015 a Lecco ai nn. 13022/9147, a favore di massa dei creditori del fallimento Tecnoelettra s.r.l., contro Tecnoelettra s.r.l., derivante da atto giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

Ulteriori avvertenze:

l'intero territorio comunale di Calco è soggetto vincolo paesaggistico ai sensi dall'art. 136 del D.Lgs 42/04.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

con atto notarile pubblico (trasformazione di società) nn. 167695/43520 in data 03/07/2014 a firma del notaio Franco Panzeri, iscritto nel registro delle imprese di Lecco in data 10/07/2014 prot. n. 15178/2014, trascritto in data 18/07/2014 ai nn. 7803/5902, la società Tecnoelettra s.p.a. è stata trasformata in Tecnoelettra s.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fabbricato originario prima dell'ampliamento richiesto nel 1989 non ha documentazione urbanistica, è antecedente al 1967 e risulta documentato sulla carta dell'IGM nella levata del 1959.

per quanto riguarda il suo stato di fatto puntuale si fa riferimento alla documentazione allegata alla P.E. 40/89 quale stato di fatto che implicitamente viene assentito.

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **40/89**, intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di ampliamento fabbricato industriale esistente, rilasciata il 12/12/1990, agibilità del 17/05/1999 con il n. 5989 di protocollo
- Variante alla concessione edilizia N. **40/89/1281**, intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di cessione gratuita parcheggi, rilasciata il 24/01/1994 con il n. 1281 di protocollo
- Variante alla concessione edilizia N. **40/89/6482**, intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di aggiornamento struttura prefabbricata, rilasciata il 29/04/1994
- Variante alla concessione edilizia N. **40/89/837P**, intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di piantumazione della recinzione, rilasciata il 24/05/1994
- Denuncia di inizio attività N. ., intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di fognatura, presentata il 06/11/1995
- Denuncia di inizio attività N. ., intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di opere interne, presentata il 05/09/1996
- Autorizzazione edilizia N. **40/2001**, intestata a Tecnoelettra s.p.a., per lavori di vano scala e ascensore, rilasciata il 18/09/2001 con il n. 11848 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- Piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B/SU 3 - insediamenti per servizi. Norme tecniche di attuazione ed indici: riqualificazione dell'intero ambito verso la residenza e i servizi di quartiere

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: la scala a chiocciola esterna in metallo sul lato ovest del fabbricato non trova autorizzazione edilizia e paesaggistica per la diversa morfologia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta compatibilità paesaggistica e pratica edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: le pensiline esistenti sui vani scala e sopra l'ingresso del capannone dal lato est non risultano autorizzate ed oggetto di prescrizione negativa da parte del servizio BB.AA. della Regione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta compatibilità paesaggistica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **alta**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: le tettoie nel piazzale poste all'ingresso da via Nazionale non risultano autorizzate in quanto la loro costruzione è stata concessa in modo temporaneo e risulta scaduta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle stesse

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**

- Sono state rilevate le seguenti difformità: all'esterno della parte nord dell'ampliamento sono presenti varie strutture di copertura a carattere precario non autorizzate da rimuovere.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle stesse.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità sostanziale fra mappa e stato di fatto dell'andamento del confine lungo la via privata Europa. lo stato attuale del confine risulta urbanisticamente autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**.

Rif.: scrittura privata del 19/06/1997 nn. 111432/20912 a firma del notaio Franco Panzeri.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta ceduta l'area prevista a parcheggio all'ingresso da via Nazionale 50/a e di conseguenza non vi è l'indicazione in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento e cessione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN CALCO VIA NAZIONALE N. 50/A E N. 70 (IL CIVICO N. 70 È SOLO ACCESSO
PEDONALE)
OPIFICIO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (Tecnoelettra srl) di **opificio**, della superficie commerciale di **5.035,10** Mq.

Complesso industriale produttivo edificato in due epoche diverse posto ai margini del centro di Calco.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di media 3,50.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 983 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 41.906,00 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale n. 50/a e n. 70, piano: S1-T-1, derivante da variazione di toponomastica
- foglio 9 particella 3153 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, derivante da frazionamento del 21/02/2002 n. 1486.1/1996 in atti dal 21/02/2002 (prot. n. 21017)
- foglio 9 particella 3155 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 133, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 0,69 €, derivante da frazionamento del 21/02/2002 n. 1486.1/1996 in atti dal 21/02/2002 (prot. n. 21019)

L'intero edificio sviluppa 3 (solo su parte) piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Complesso industriale costituito da un unico fabbricato realizzato in due epoche: una parte originaria degli anni '50 che ha struttura in CA e laterizio ed una parte più recente realizzata negli anni '90/'94 costituita da struttura in CAP prefabbricato e pannelli prefabbricati di tamponamento.

E' distribuito su due piani più un piccolo interrato ed è disimpegnato verticalmente da due vani scala e due montacarichi oltre ad una scala esterna di emergenza.

Il manto di copertura è parte in cotto e parte in fibrocemento amianto per la parte originaria, mentre tegoli a SHED per la parte recente.

L'impianto di riscaldamento è dotato di tre centrali termiche delle quali una attualmente in funzione, mentre la parte al primo piano attualmente in locazione è dotata di impianto autonomo a pompe di calore.

Serramenti e tamponamenti sono riferibili alla media in relazione all'età della costruzione.

Pavimenti in cemento liscio.

Al piano terra vi è una dotazione di uffici e le varie zone e piani sono dotati di servizi igienici adeguati all'uso attuale dell'edificio.

Il capannone dispone di ampi piazzali con ingresso carrabile anche per mezzi pesanti sia da via Nazionale che da via privata Europa.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
P.S1 - deposito/magazzino	248,00	x	25 %	=	62,00
P.T - uffici e laboratorio (vecchio)	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
P.T - uffici e laboratorio (ampliamento)	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
P.1 - uffici e laboratorio (vecchio)	640,00	x	100 %	=	640,00
P.1 - uffici e laboratorio (ampliamento)	880,00	x	100 %	=	880,00
piazzali	3.554,00	x	15 %	=	533,10
Totale:	8.242,00				5.035,10

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La valorizzazione degli immobili risulta abbastanza complessa, essa infatti è da esplicitarsi considerando due aspetti determinanti.

Il primo tiene conto del valore di mercato degli immobili esistenti con i parametri sopra illustrati che portano al valore di mercato attuale con l'insediamento lavorativo in atto.

Il secondo cerca di esprimere il valore prossimo futuro in relazione alle previsioni urbanistiche descritte dall'attuale Piano di Governo del territorio del Comune di Calco.

Infatti il PGT prevede per l'ambito ove è compreso l'opificio una riqualificazione urbanistica indirizzata alla residenza e servizi agendo sull'intero comparto. Si precisa che le attività in contrasto con tale indirizzo, quando cessate non potranno essere riconfermate quale destinazione urbanistica.

Questo significa che il possibile operatore oggi interessato al fabbricato non dovrà tenere conto di un possibile riutilizzo dell'edificio con sole opere di manutenzione ma dovrà prevedere, oltre all'onere dell'acquisto anche la sostituzione dell'edificio stesso e la creazione di servizi di quartiere. E' per contro vero che il prezzo di realizzazione dell'intervento finito è ben diverso dall'esistente.

Questo vincolo va oggi contro l'attualità del mercato che non è ricettivo sugli investimenti edilizi residenziali.

Un altro metodo di valutazione, fatte le considerazioni di cui sopra, potrebbe essere quello di dare un valore alla nuda area edificabile considerando o meno i costi di demolizione degli edifici esistenti. Però le indicazioni urbanistiche del PGT di Calco danno sostanzialmente solo delle prescrizioni di indirizzo urbanistico con un massimo teorico di superficie di pavimento, assoggettando la progettazione ad una pianificazione esecutiva specifica che sarà condizionata da scelte politiche e quindi da una convenzione che ne detterà i parametri di edificazione, le destinazioni d'uso private e pubbliche. E' anche da rilevare che la pianificazione esecutiva prevista dal comune non comprende solo la proprietà in oggetto ma anche altre realtà che potrebbero influire significativamente sul risultato finale della progettazione.

E' quindi impossibile fare oggi delle previsioni volumetriche e di superficie di conseguenza di valore.

Per questi motivi, e per seguire le nuove direttive della legge fallimentare che impongono celerità ed efficienza nelle procedure di vendita, si esprime un abbattimento del valore considerato sull'esistente funzionale, del 40% (circa) comprensivo anche della decurtazione per assenza di garanzie come da prescrizioni di legge.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $5.035,10 \times 750,00 = 3.776.325,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
valutazione urbanistica (-40% circa)	-1511325

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 2.265.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.265.000,00

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	5.035,10	0,00	2.265.000,00	2.265.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.265.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.265.000,00

data 21/12/2015

il tecnico incaricato
Domenico Palezzato