
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA'
COOPERATIVA PER AZIONI

N. Gen. Rep. 000221/09

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Custode Giudiziario AVV. MICHELLE PEREGO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Marcello Schettino
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 494
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
C.F. SCHMCL39R20C129N - P.Iva 02421640133

con studio in Ballabio (Lecco) Via Saffi 21
telefono: 3683731056
cellulare: 3683731056
fax: 0341362448
email: schetmar@tin.it

Beni in Lecco (Lecco) Via Pola, 3
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) Via Pola, 3.

Composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e scala interna al Piano Secondo; scala interna, sottotetto e ripostiglio al Piano Terzo, posto al piano Secondo e Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 106
Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio LEC/1 mappale 1896 subalterno 704, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano S1-2-3, - rendita: Euro 335,70.

Coerenze: N.B. In assenza di Elaborato Planimetrico, per le coerenze, si fa riferimento alla planimetria catastale e all'Estratto Mappa di Catasto Terreni (allegato 3)

del Piano Secondo: prospetto su cortile comune per due lati, unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune, unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2);

del Piano Terzo (sottotetto): unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2), prospetto su cortile comune, copertura di altra unità immobiliare, unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2).

Note: La variazione catastale del 13 giugno 2007 n.5454 è relativa la denuncia di sottotetto e balcone esistenti (si veda allegato 5, documentazione catastale).

All'unità immobiliare non è ammessa cantina (per cui va presentata richiesta di correzione, relativa al piano S1, all'Agenzia del Territorio).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (), campo da calcio (), farmacie (), negozio al dettaglio (), parco giochi (), scuola elementare (), scuola materna (), scuola media inferiore (), supermercato ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (1), superstrada (1).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Il CTU dichiara che, a decorrere dal 1° luglio 2009, è necessario dare specifico incarico a soggetto abilitato al rilascio di attestazione di certificazione energetica, così come regolamentato dalla delibera Regione Lombardia n. 5773 del 31/10/2007 e successive modifiche

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

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATAI, CON SEDE IN SONDRIO, CODICE FISCALE 00053810149.**

con atto iscritto a Lecco in data 17/05/1996 ai nn.

5184/895

importo ipoteca: Lire 200.000.000

(mappale 1896/5 ora sub. 704).

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATAI, CON SEDE IN SONDRIO,**

con atto iscritto a Lecco in data 18/02/2002 ai nn.

2371/472

importo ipoteca: Euro 150.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA CON SEDE IN CARATE BRIANZA, CODICE FISCALE 01309550158,**

a firma di TRIBUNALE DI MONZA in data

18/11/2008 ai nn. 4740 iscritto a LECCO in data 03/12/2008 ai nn. 19675/3924

importo ipoteca: Euro 79.587,63

importo capitale: Euro 53.964,05

Nella Certificazione Notarile si precisa che detta ipoteca colpisce, tra l'altro, anche beni non oggetto della medesima relazione.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C. CON SEDE IN SONDRIO, CODICE,**

a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO in data

15/05/2009 ai nn. 2530 iscritto a LECCO in data 05/06/2009 ai nn. 7820/1496

importo ipoteca: Euro 90.000,00

importo capitale: Euro 71.255,64

Nella Certificazione Notarile si precisa che detta ipoteca colpisce, tra l'altro, anche beni non oggetto della medesima relazione.

4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società Cooperativa per Azioni, con sede in SONDRIO, codice fiscale 00053810149, con domicilio eletto a Barzago presso gli avv.

a firma di TRIBUNALE DI LECCO in data 19/10/2009 ai nn. 2987 trascritto a Lecco in data 19/11/2009 ai nn. 16498/10504
Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Credito Valtellinese Soc. a r.l.

a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO in data 26/07/2010 ai nn. 3009 trascritto a LECCO in data 23/08/2010 ai nn. 8419/13048 - detto pignoramento colpisce, tra l'altro, anche beni non oggetto della medesima relazione.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: In banca dati risulta un piano S1, che di fatto non esiste regolarizzabili mediante Presentazione Foglio Osservazioni
spese tecniche: € 500,00
Oneri totali: € 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

registrato a Lecco in data 23/10/2008 ai nn. n. 38493 vol. 2008 trascritto a Lecco in data 07/01/2009 ai nn. 66/49 **Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Rosa Silvana deceduta a Lecco il 1° settembre 2008**

6.2 Precedenti proprietari:

32L10 L257S; proprietario da data antecedente il ventennio al 31/08/1989 in forza di titoli ultraventennali

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

PROPRIETA' PER 2/9.
proprietario dal 31/08/1989 al 01/09/2008 in forza di denuncia di successione a firma di
registrato a Lecco in data 26/02/1990 ai nn. n. 86 vol.
149 Si veda la relazione notarile

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 6223/1961** per lavori di ampliamento di portico esistente intestata a
Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 10/02/1961 rilasciata in data
07/03/1961- n. prot. 6223
- P.E. n. 4374/1969** per lavori di costruzione tratto muro di recinzione intestata a
Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 07/02/1969 rilasciata in data
11/02/1969- n. prot. 4374
- P.E. n. 4776/1969** per lavori di realizzazione di ingresso pedonale e recinzione intestata a
Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 12/02/1969 rilasciata in
data 17/02/1969- n. prot. 4776
- P.E. n. 17750/1984** per lavori di costruzione di pensilina a sbalzo intestata a
Autorizzazione edilizia presentata in data 09/10/1984
rilasciata in data 20/11/1984- n. prot. 17750
- P.E. n. 17/2008** per lavori di riqualificazione nuovo ingresso pedonale intestata a
Denuncia Inizio Attività presentata in data
23/11/2007- n. prot. 17

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) Via Pola, 3.
Composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e scala interna al
Piano Secondo; scala interna, sottotetto e ripostiglio al Piano Terzo. posto al piano Secondo e
Terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 106

1/3 foglio LEC/1 mappale 1896 subalterno 704,
categoria A/3, classe 2, composto da vani 5, posto al piano S1-2-3, - rendita: Euro 335,70.
Coerenze: N.B. In assenza di Elaborato Planimetrico, per le coerenze, si fa riferimento alla
planimetria catastale e all'Estratto Mappa di Catasto Terreni (allegato 3)
del Piano Secondo: prospetto su cortile comune per due lati, unità immobiliare proprietà di terzi,
vano scala comune, unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2);
del Piano Terzo (sottotetto): unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2), prospetto su cortile comune,
copertura di altra unità immobiliare, unità immobiliare al sub. 4 (lotto 2).
Note: La variazione catastale del 13 giugno 2007 n.5454 è relativa la denuncia di sottotetto e
balcone esistenti (si veda allegato 5, documentazione catastale).
All'unità immobiliare non è annessa cantina (per cui va presentata richiesta di correzione, relativa
al piano S1, all'Agenzia del Territorio.
L'edificio è stato costruito nel periodo anteriore al 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 295.

Destinazione urbanistica:

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera Approvato Con Del.G.R. N. 49486 del 7 Aprile 2000 - Modificato e integrato con ultima Del. di C.C. n. 34 del 15.06.2009 l'immobile è identificato nella zona RR - STRETTAMENTE RESIDENZIALE

Norme tecniche ed indici: Aree consolidate a carattere prevalentemente residenziale, sviluppate su aree di espansione di precedenti Piani Regolatori, per le quali si segnala l'esigenza di integrare la dotazione di attrezzature e servizi per uno standard abitativo migliore.

Destinazione principale: residenza

Destinazioni escluse:

- insediamenti industriali ed artigianali non compatibili con la classe II del D.P.C.M. 14.11.1997;
- insediamenti industriali ed artigianali definite insalubri di I classe;
- insediamenti per grandi e medie strutture di vendita e centri commerciali;

Indici urbanistici ed edilizi

it = 1.5 mc/mq

if = 2.2 mc/mq

Hm = 12,00 m

Dc = 5 m ovvero m 7.50 dalla ferrovia fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 delle presenti norme
Ds = 20 m dalle strade di tipo B; 10 m dalle strade di tipo C; 7,50 m dalle strade intercomunali di penetrazione e comunali di scorrimento ex tav. E04; in tutti gli altri casi secondo D.M. 1444/68, fatti salvi gli allineamenti in atto.

Qc = 0.50 mq/mq

Per le aree individuate con RRA (Strettamente residenziali in zona A) non si applicano gli indici sopraesposti mentre conservano efficacia le sole destinazioni d'uso.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento a piano secondo	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
Balcone a Piano Secondo	Sup. reale lorda	10,00	0,25	2,50
Sottotetto e ripostiglio a Piano Secondo	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
	Sup. reale lorda	106,00		87,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni piетrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: cemento liscio, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: parquet nelle camere, ceramica negli altri locali, condizioni: buone.
- Plafoni:* materiale: stabilitura, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI

Curatore/Cnstode: AVV. MICHELLE PEREGO

Perito: Geom. Marcello Schettino

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, condizioni: buone.

Scale: posizione: interna, rivestimento: marmette di cemento, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

stima sintetico comparativa, attribuendo agli immobili oggetto di perizia un valore conforme alla situazione di mercato attuale e applicando i prezzi unitari comunemente praticati in zona per immobili di caratteristiche similari

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LISTINO PREZZI degli IMMOBILI di LECCO e PROVINCIA a cura della FLAIP;
BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI a cura dell'OMI (Agenzia del Territorio), In base alle conoscenze personali dei luoghi e degli attuali prezzi di mercato immobiliare in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento a piano secondo	74,00	€ 1.950,00	€ 144.300,00
Balcone a Piano Secondo	2,50	€ 1.950,00	€ 4.875,00
Sottotetto e ripostiglio a Piano Secondo	11,00	€ 1.950,00	€ 21.450,00
	87,50		€ 170.625,00

- Valore corpo:	€ 170.625,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 170.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 170.625,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	106	€ 170.625,00	€ 170.625,00

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.593,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 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

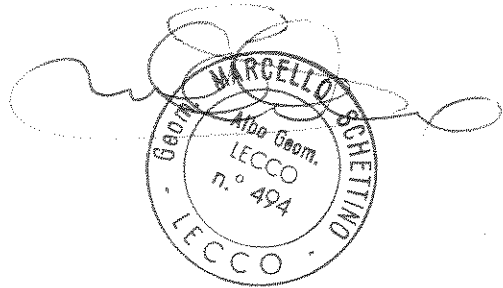
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 145.031,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 144.531,25

Relazione lotto 001 creata in data 28/09/2010
Codice documento: E068-09-000221-001



Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI
Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO
Perito: Geom. Marcello Schettino