
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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. SCHMCL59R20C129N- 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 002

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 Al Piano Secondo: corridoio d'ingresso, ripostiglio, locale soggiorno/cucina, scala a chiocciola e balcone; al Piano Terzo: scala a chiocciola, disimpegno, due camere e bagno; al Piano Interrato: cantina. posto al piano Secondo, Terzo ed Interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 103

Identificato al catasto fabbricati: intestata

folio LEC/1 mappale 1896 subalterno (4, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano S1-2-3, - rendita: Euro 245,32.

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: unità immobiliare al sub. 704 (lotto 1), enti comuni, prospetto su cortile comune sugli altri lati;

del Piano Terzo (sottotetto): prospetto su cortile comune, unità immobiliare al sub. 704 (lotto 1), prospetto su cortile comune, sottotetto non agibile, prospetto su cortile comune; della cantina a Piano Interrato: corridoio comune, cantina al sub. 3, terrapieno, cantina al sub. 2

Note: Planimetria catastale aggiornata presentata il 11/10/1986 al protocollo 1560, ma non presente in Banca Dati.

N.B.: si allega anche la suddetta planimetria (reperita nella pratica di condono edilizio), precisando che occorre presentare richiesta di allineamento 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:

in forza di un contratto di affitto del tipo 4 per l'importo di Euro 2.000,00 stipulato in data 05/07/2009 con scadenza in 04/07/2013, registrato a LECCO in data 03/08/2009 ai nn. 1244 SERIE 3. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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*

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI

Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO

Perito: Geom. Marcello Schettino

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:*

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**

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

5185/896

importo ipoteca: Lire 200.000.000

(mappale 1896/4). ✓

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

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,**

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.

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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di
CREDITO VALTELLINESE

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:*

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

PER 1/3, a firma di TRIBUNALE DI LECCO
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. contro

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Concessione in Sanatoria non
rilasciata regolarizzabili mediante Richiesta di rilascio con pagamento di oneri
oneri e spese tecniche: € 4.600,00
Oneri totali: € 4.600,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Planimetria aggiornata non presente
in Banca Dati 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 immobiliare, 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:

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

proprietario dal 01/09/2008 ad oggi in
forza di denuncia di successione a firma di in data 23/10/2008
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

6.2 Precedenti proprietari:

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

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
la 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

23/11/2007- n. prot. 17

P.E. n. 21815/86 - 2033 per lavori di SOPRAELEVAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE
SPAZI INTERNI Condono Edilizio tratto dalla legge
47/85 presentata in data 01/10/1986- n. prot. 21815 la pratica non è ancora stata rilasciata
l'agibilità non è ancora stata rilasciata La Concessione in Sanatoria non è stata rilasciata in
quanto manca il pagamento degli oneri.

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 Al Piano Secondo: corridoio d'ingresso, ripostiglio, locale soggiorno/cucina, scala a
chiocciola e balcone; al Piano Terzo: scala a chiocciola, disimpegno, due camere e bagno; al Piano
Interrato: cantina. posto al piano Secondo, Terzo ed Interrato sviluppa una superficie lorda
complessiva di circa mq 103

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

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

PER 1/3 foglio LEC/1 mappale 1896 subalterno 4, categoria A/4, classe 4, composto da vani 5, posto al piano S1-2-3, - rendita: Euro 245,32.

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: unità immobiliare al sub. 704 (lotto 1), enti comuni, prospetto su cortile comune sugli altri lati;

del Piano Terzo (sottotetto): prospetto su cortile comune, unità immobiliare al sub. 704 (lotto 1), prospetto su cortile comune, sottotetto non agibile, prospetto su cortile comune;

della cantina a Piano Interrato: corridoio comune, cantina al sub. 3, terrapieno, cantina al sub. 2

Note: **Planimetria catastale aggiornata presentata il 11/10/1986 al protocollo 1560, ma non presente in Banca Dati.**

N.B.: si allega anche la suddetta planimetria (reperita nella pratica di condono edilizio), precisando che occorre presentare richiesta di allineamento 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:

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 lesigenza 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 sopraposti mentre conservano efficacia le sole destinazioni d'uso.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione al Piano Secondo	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
Balcone a Piano Secondo	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
Abitazione al Piano Terzo	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
Cantina al Piano Interrato	Sup. reale lorda	6,00	0,25	1,50
	Sup. reale lorda	103,00		94,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Giudice Dr. MIRCO LOMBARDI

Curatore/Custode: AVV. MICHELLE PEREGO

Perito: Geom. Marcello Schettino

<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento liscio, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet nelle camere, ceramica negli altri locali, condizioni: buone.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: marmette di cemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Termico:</i>	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 FIAIP;
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.

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

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica 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
Abitazione al Piano Secondo	48,00	€ 1.950,00	€ 93.600,00
Balcone a Piano Secondo	1,25	€ 1.950,00	€ 2.437,50
Abitazione al Piano Terzo	44,00	€ 1.950,00	€ 85.800,00
Cantina al Piano Interrato	1,50	€ 1.950,00	€ 2.925,00
	94,75		€ 184.762,50

- Valore corpo:	€ 184.762,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 184.762,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 184.762,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	103	€ 184.762,50	€ 184.762,50

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:

€ 27.714,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.100,00

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:

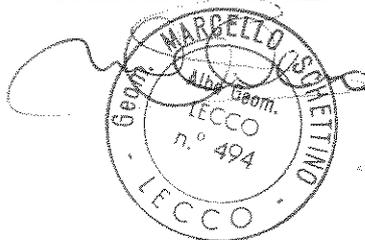
€ 157.048,13

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:

€ 151.948,13

Relazione lotto 002 creata in data 28-09-2010
Codice documento: E068-09-000221-002

il perito
Geom. Marcello Schettino



TRIBUNALE DI LECCO
29/09/2010

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