Dc 3)

TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Lecchese S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **000104/11**

Giudice Dr. Dario Colasanti
Custode Giudiziario Avv Raffaele Rigamonti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gilberto Colombo
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 85
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
C.F. CLMGBR48D29A686M- P.Iva 01187840135

con studio in Sirtori (Lecco) via Vittorio Veneto, 23
telefono: 0399212134
cellulare: 3356114831
fax: 0399212134
email: gilcolombo.architetto@virgilio.it

Beni in Valgreghentino (Lecco) Via Promessi Sposi 5
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 6/9 di sito in Valgreghentino (Lecco) Via Promessi Sposi 5.
Composto da una porzione di un grosso fabbricato ubicato nel vecchio nucleo della frazione s. Carlo di Valgreghentino disposto su tre piani con pareti su tre lati in comune con altre proprietà posto al piano pt, P1, P2, sup lorda mq 372,75
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
foglio 2 mappale 1185 subalterno 702, categoria A/3, classe 1, composto da vani vani 11,5, posto al piano T,1,2, - rendita: 623,62, - registrata all'UTE con la scheda LC 0014098

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale B1 Vecchio nucleo (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (ottimo), centro sportivo (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Lecco Merate.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (in loco), ferrovia (Km. 2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da comproprietaria
La Sig.ra è proprietaria per una quota di 6/9 proprietà indivisa

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:
Atto Giudiziario a favore di Banca Polopare Lecchese S.p.A. contro
a firma di U.N.E.P. Tribunale di Lecco in data 23/04/2011 ai nn. rep 1487 trascritto a Lecco in data 17/05/2011 ai nn. gen 7093 par 4642

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***Non sono reperibili presso il Comune documenti riferibili ad attività edilizia***

4.3.2. Conformità catastale: ***Nessuna difformità***

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**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: oggetto sottoposto ad esecuzione forzata riguarda la parte di proprietà della sig che corrisponde ad una quota di 6/9 indivisa dell'immobile contraddistinto nel catasto urbano di Valgreghentino foglio 2 mapp 1185 sub 701 via promessi sposi 5 , Pt.-1-2 cat A/3 vani 11 comprese adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti soprelevazioni e frutti civili pignorabili ai sensi di legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

(quota 6/9)proprietario da data antecedente il ventennio al 23/05/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Alessandro Santagata in data 07/11/1989 ai nn. 13220/1663 trascritto a Lecco in data 09/11/1989 ai nn. gen 10968 par 7872 nb Per quotq 6/9

(quota 1/9) proprietario dal 07/11/1989 al 23/05/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott Alessandro Santagata in data 07/11/1989 ai nn. 13220/1663 trascritto a Lecco in data 09/11/1989 ai nn. gen 10968 part 7872 quota di 1/9 indivisa

(quota 1/9) proprietario dal 07/11/1989 al 23/05/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Alessandro Santagata in data 07/11/1989 ai nn. rep 13220/1663 trascritto a Lecco in data 09/11/1989 ai nn. gen 10968 pat 7872 pro quota 1/9

Sala Angela Maria (1/9) proprietario dal 07/11/1989 al 23/05/2012 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Alessandro Santagata in data 07/11/1989 ai nn. 13220/1663 trascritto a Lecco in data 09/11/1989 ai nn. gen 10968 part 7872 pro quota 1/6

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 6/9 di sito in Valgreghentino (Lecco) Via Promessi Sposi 5.
Composto da una porzione di un grosso fabbricato ubicato nel vecchio nucleo della frazione s. Carlo di Valgreghentino disposto su tre piani con pareti su tre lati in comune con altre proprietà posto al piano pt, P1, P2, sup lorda mq 372,75
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
foglio 2 mappale 1185 subalterno 702, categoria A/3, classe 1, composto da vani vani 11,5, posto al piano T,1,2, - rendita: 623,62, - registrata all'UTE con la scheda LC 0014098
L'edificio è stato costruito nel l'impianto risale presumibilmente all'800, ristrutturato nel secolo scorso
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile a secondo dei locali da ml 2,85 circa per il Pt e P2 e ml. 3,35 circa per i vani al piano primo, le altezze sono approssimative a causa della vetustà dell'edificio e alle sistemazioni e rivestimenti dei plafoni.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera CC n°68 del 24e28 /11/199811 e delibera GRL n° 1650 del 13/10/200 l'immobile è identificato nella zona B1
Norme tecniche ed indici: Vedi allegati
Nello strumento urbanisticoP.G.T. adottato: in forza di delibera n° 7 del 29/03/2012
Norme tecniche ed indici: vedi allegati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pranzo	Sup. reale lorda	26,80	1,00	26,80
Tinello-soggiorno	Sup. reale lorda	24,48	1,00	24,48

Cottura	Sup. reale lorda	10,20	1,00	10,20
Cantina	Sup. reale lorda	22,50	0,50	11,25
Ripostiglio	Sup. reale lorda	3,00	0,50	1,50
Ripostiglio 2	Sup. reale lorda	14,40	0,50	7,20
Letto 1 P1	Sup. reale lorda	25,60	1,00	25,60
Scala P1	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
Letto 2 P1	Sup. reale lorda	29,25	1,00	29,25
Letto 3 P1	Sup. reale lorda	20,07	1,00	20,07
Guardaroba P1	Sup. reale lorda	19,36	1,00	19,36
W.c. P1 esterno	Sup. reale lorda	5,00	0,80	4,00
Balcone-ringhiera P1	Sup. reale lorda	4,50	0,50	2,25
Loggiato P1	Sup. reale lorda	22,50	0,50	11,25
Letto 1 P2	Sup. reale lorda	15,20	1,20	18,24
Guardaroba P2	Sup. reale lorda	11,50	1,20	13,80
Scala P2	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
Letto 2 P2	Sup. reale lorda	29,25	1,20	35,10
Locale di scgombero+Wc. P2	Sup. reale lorda	45,90	0,75	34,43
Terrazzo P2	Sup. reale lorda	26,54	0,75	19,91
Balcone-ringhiera	Sup. reale lorda	4,00	0,50	2,00
	Sup. reale lorda	**372,75**		**329,38**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: legno in parte rivestito, condizioni: scarse.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: scarse.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Comparativa tenendo in considerazione la zonizzazione

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valgreghentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del uogo e dei paesi limitrofi che operano sul territorio, Professionisti della zona esperti nel settore immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A.

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
Pranzo	26,80	€ 950,00	€ 25.460,00
Tinello-soggiorno	24,48	€ 950,00	€ 23.256,00
Cottura	10,20	€ 950,00	€ 9.690,00
Cantina	11,25	€ 950,00	€ 10.687,50
Ripostiglio	1,50	€ 950,00	€ 1.425,00
Ripostiglio 2	7,20	€ 950,00	€ 6.840,00
Letto 1 P1	25,60	€ 950,00	€ 24.320,00

Scala P1	6,20	€ 950,00	€ 5.890,00
Letto 2 P1	29,25	€ 950,00	€ 27.787,50
Letto 3 P1	20,07	€ 950,00	€ 19.066,50
Guardaroba P1	19,36	€ 950,00	€ 18.392,00
W.c. P1 esterno	4,00	€ 950,00	€ 3.800,00
Balcone-ringhiera P1	2,25	€ 950,00	€ 2.137,50
Loggiato P1	11,25	€ 950,00	€ 10.687,50
Letto 1 P2	18,24	€ 950,00	€ 17.328,00
Guardaroba P2	13,80	€ 950,00	€ 13.110,00
Scala P2	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00
Letto 2 P2	35,10	€ 950,00	€ 33.345,00
Locale di scgombero+Wc. P2	34,43	€ 950,00	€ 32.703,75
Terrazzo P2	19,91	€ 950,00	€ 18.909,75
Balcone-ringhiera	2,00	€ 950,00	€ 1.900,00
	329,38		**€ 312.911,00**

- Valore corpo: **€ 312.911,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 312.911,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 208.607,34**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		0	€ 312.911,00	**€ 208.607,34**

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: **€ 31.291,10**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

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: **€ 177.316,24**

Relazione lotto 001 creata in data 01/06/2012
Codice documento: E068-11-000104-001

il perito
Arch. Gilberto Colombo