

Copia

TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
Oggi 3.0 LUG. 2013
IL CANCELLIERE

3

TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. P. A.
contro

N. Gen. Rep. 000061/12

Giudice Dr. GOT avv. EDOARDO MARCELLINI
Custode Giudiziario avv. LUCA VAGO

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 Cortenova (Lecco) Via Volta, 15 - 17
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su tre piani sito in Cortenova (Lecco) Via Volta, 15 - 17.
Composto da cucina e magazzino a Piano Terra, due locali al Piano Primo, due locali, disimpegno, ripostiglio, accesso sottotetto e sottotetto a Piano Secondo posto al piano Terra, Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 233
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
codice fiscale foglio COR/15 mappale 464 subalterno
703 graffato 1716/704, categoria A/3, classe 3, composto da vani 9, posto al piano T-1-2,
- rendita: Euro 511,29.
Coerenze: Dallatto di provenienza (allegato 7)
della cucina al piano terra: corridoio comune, via Volta, mappali 462 e 463;
del magazzino al piano terra: proprietà della Parrocchia di San Fermo, mappale 1716 subalterno 706 e cortile comune;
del piano primo e secondo: proprietà della Parrocchia di San Fermo, via Volta, mappale 462, terrazzo di proprietà

Note: Sempre dallatto di provenienza (allegato 7), si segnala che con IUnità Immobiliare è stata acquistata anche:

quota di una metà del cortile, delle scale e del lungo corridoio comuni così distinti al Catasto Fabbricati:
sezione COR - foglio 15 (quindici) - mappale 464 (quattrocentosessantaquattro) - subalterno 704 (settecentoquattro) graffato al mappale 1716 (millesettecentosedici) - subalterno 707 (settecentosette) - via Alessandro Volta n.1 - piani T e 1.
Enti comuni: la proporzionale quota di una metà di tutti gli spazi ed enti comuni condominiali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

l'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone al numero civico 15; al locale cucina (negozio) si accede anche da vetrina al numero civico 17.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (), municipio (), negozio al dettaglio (), scuola elementare ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

Giudice Dr. GOT avv. EDOARDO MARCELLINI
Curatore/Custode: avv. LUCA VAGO
Perito: Geom. Marcello Schettino

L'immobile non necessita di certificazione energetica in quanto non provvisto di impianto di riscaldamento.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA CON SEDE IN MILANO, CODICE FISCALE: 13263030150.**

, a
firma di NOTAIO ALBERTO BARONE DI LECCO in data 24/11/2006 ai nn. 66850/9216 iscritto a LECCO in data 05/12/2006-ai nn. 22898/4559
importo ipoteca: Euro 240.000,00
importo capitale: Euro 120.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in VERONA. Codice Fiscale: 00390840239

a firma di
UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE DI LECCO in data 15/02/2012 ai nn. 3159 trascritto a LECCO in data 08/03/2013 ai nn. 3436/2618

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: i locali a Piano Terra erano in realtà destinati a Negozio/Panificio; come si desume anche dalla documentazione fotografica. E' stato effettuato un cambio di destinazione d'uso (da commerciale ad abitativo) solo con variazione catastale senza relativa pratica edilizia regolarizzabili mediante cambio di destinazione d'uso in sanatoria Potrebbe essere più conveniente riportare l'unità immobiliare a piano terra alla destinazione commerciale (molto più appetibile ai fini della vendita).

oneri per sanatoria: € 516,00

spese tecniche: € 484,00

Oneri totali: € 1.000,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 24/11/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO ALBERTO BARONE DI LECCO in data 24/11/2006 ai nn. 66849/9215 trascritto a LECCO in data 05/12/2006 ai nn. 22897/14301

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 07/10/1987 giusta atto ultra-ventennale trascritto con la paternità in data anteriore al 15/09/1957

- quota di 1/3

- quota di 1/3

- quota di 1/3

proprietario dal 07/10/1987 al 20/06/1992 in forza di testamento olografo in data 30/07/1982 e codicillo in data 01/10/1983 pubblicato con verbale a firma di NOTAIO TEODORO BERERA DI LECCO in data 25/03/1988 ai nn. 96308/21728 trascritto a LECCO in data 11/04/1988 ai nn. 3532/2479

- quota di 1/3

- quota di 1/3

quota di 1/3

proprietario dal 07/10/1987 al 20/06/1992 in forza di denuncia di successione in morte di atto registrato a LECCO in data 31/03/1988 ai nn. 99 VOL. 131 trascritto a LECCO in data 22/06/1988 ai nn. 5920/4262

- quota di 1/2

quota di 1/2

proprietario dal 20/06/1992 al 25/08/1997 in forza di denuncia di successione in morte di con atto registrato a LECCO in data 19/12/1992 ai nn. 67 VOL. 180 trascritto a LECCO in data 26/01/1994 ai nn. 1168/845

- quota di 2/4;

quota di 1/4.

proprietario dal 25/08/1997 al 09/07/2000 in forza di legge e per rinuncia del coniuge

di Pretura Circondariale di LECCO in data 29/01/1988 registrato a LECCO in data 29/01/1988 ai nn. 268 (

VEDASI RELAZIONE NOTARILE

quota di 1/2.

proprietario dal 09/07/2000 al 24/11/2006 in forza di legge

RELAZIONE NOTARILE

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. **Fabbricato realizzato in epoca anteriore al 1967** dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, risulta una sola licenza edilizia (n. 165/68) a nome e relativa il sopralzo di un fabbricato esistente sul mappale 1716; detta pratica non è però inerente la porzione di fabbricato oggetto di procedura.

Descrizione **abitazione su tre piani** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione su tre piani sito in Cortenova (Lecco) Via Volta, 15 - 17.

Composto da cucina e magazzino a Piano Terra, due locali al Piano Primo, due locali, disimpegno, ripostiglio, accesso sottotetto e sottotetto a Piano Secondo posto al piano Terra, Primo e Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 233

Giudice Dr. GOT avv. EDOARDO MARCELLINI

Curatore/Custode: avv. LUCA VAGO

Perito: Geom. Marcello Schettino

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

COR/15 mappale 464 subalterno 703

graffato 1716/704, categoria A/3, classe 3, composto da vani 9, posto al piano T-1-2, - rendita: Euro 511,29.

Coerenze: Dallatto di provenienza (allegato 7)

della cucina al piano terra: corridoio comune, via Volta, mappali 462 e 463;

del magazzino al piano terra: proprietà della Parrocchia di San Fermo, mappale 1716 subalterno 706 e cortile comune;

del piano primo e secondo: proprietà della Parrocchia di San Fermo, via Volta, mappale 462, terrazzo di proprietà

Note: Sempre dallatto di provenienza (allegato 7), si segnala che con l'Unità Immobiliare è stata acquistata anche:

quota di una metà del cortile, delle scale e del lungo

corridoio comuni così distinti al Catasto Fabbricati:

sezione COR - foglio 15 (quindici) - mappale 464

(quattrocentosessantaquattro) - subalterno 704

(settecentoquattro) graffato al mappale 1716

(millesettecentosedici) - subalterno 707 (settecentosette) -

via Alessandro Volta n.1 - piani T e I.

Enti comuni: la proporzionale quota di

una metà di tutti gli spazi ed enti comuni condominiali.

L'edificio è stato costruito nel periodo anteriore al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90 e 3,10 a Piano Terra, m. 2,24 e 2,27 a Piano Primo e m. 2,43 e 2,44 a Piano Secondo.

Immobile in pessimo stato manutentivo, senza servizi igienici, sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO

Norme tecniche ed indici: 1 - DENOMINAZIONE : VECCHIO NUCLEO DI INTERESSE RIDOTTO DA INTERVENTI RECENTI

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :

2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: *PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO o DIA*

2.b - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO: *PERMESSO DI COSTRUIRE o DIA*

2.c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

3 - DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE: R E S I D E N Z A

- è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali nei modi indicati al paragrafo 2;

b - è ammessa la trasformazione funzionale delle destinazioni residenziali localizzate a livello stradale o

riconducibili, nel limite di mq. 150 di superficie di vendita, come definita dalla Regolamentazione regionale vigente in materia;

c - per superfici di vendita superiori a mq. 150 non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Permessi di costruire convenzionati, limitatamente a favore dell'introduzione di nuovi esercizi di vicinato.

Mediante Permessi di costruire convenzionati è comunque ammessa l'introduzione di nuove destinazioni

terziarie superiori a mq. 150 di s.l.p.;

4 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI:

Quelle ammesse dall'Art. 26 delle N.T.A. e, in particolare, attività turistico-ricettive e alberghiere, esercizi

di vicinato, terziario pubblico e privato, sedi per attività culturali e di servizio, artigianato di servizio alla

residenza purchè non nocivo e molesto, lavorazioni di Seconda Classe riguardanti attività annesse a

negozi di vendita al dettaglio, attività di deposito che occupino superfici lorde inferiori a mq. 450, medie

strutture commerciali con superficie lorda inferiore o pari a 600 mq., fatte salve le verifiche ex Art. 8

paragrafi 3 e 4 del Regolamento regionale n° 3/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

7 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI,

DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

8 - VOLUMETRIA: in nessun caso è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole; b - in tutti i casi è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni. Non saranno computati i modesti incrementi volumetrici derivanti dal coordinamento delle linee di colmo e, o, di gronda; c - nei Piani di Recupero sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10% del volume preesistente all'Adozione del Piano delle Regole e incrementi di copertura e di s.l.p. fino al 10% , con relativa trascrizione nel Permesso di costruire. Tali incrementi saranno elevabili al 15%, previa eliminazione delle superfetazioni esistenti, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente; tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 25% del fabbisogno. L'ubicazione di tali ricoveri per auto sarà stabilita da specifico convenzionamento con l'A.C. . Ove occorra, in alternativa alla formazione del Piano di recupero, mediante rilascio di Permesso di costruire convenzionato, è ammesso l'intervento edilizio diretto sottoposto a convenzione sia per la realizzazione dei posti auto pertinenziali ammessi dagli articoli 106 e 121, che delle integrazioni volumetriche ammesse dall'Art. 124 delle presenti norme, nei limiti stabiliti dal terzo comma del richiamato articolo, a cui si rinvia. La convenzione potrà disciplinare il coordinamento fra privati confinanti intenzionati alla realizzazione coordinata di distinti interventi edilizi diretti di integrazione volumetrica, eseguibili sia contemporaneamente che in tempi differenti. d - negli Interventi di Ristrutturazione urbanistica regolamentati da specifiche norme sono autorizzabili incrementi volumetrici fino al 10% del volume ammesso, esclusivamente a fronte della formazione nel sottosuolo di ricoveri per auto in misura eccedente al fabbisogno del richiedente; tale eccedenza non dovrà essere inferiore al 50% del fabbisogno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina a Piano Terra	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
Magazzino a Piano Terra	Sup. reale lorda	55,00	0,90	49,50
Locali a Piano Primo (non abitabili per altezza insufficiente)	Sup. reale lorda	38,00	0,50	19,00
Locali a Piano Secondo	Sup. reale lorda	62,00	0,90	55,80
sottotetto a Piano Secondo	Sup. reale lorda	10,00	0,30	3,00
	Sup. reale lorda	233,00		195,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura e pietrame, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico:

tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.

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

Catasto di LECCO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CORTENOVA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Mercato Immobiliare Città di Lecco e Provincia 2013 a cura della FIMAA;
 LISTINI 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.

8.3. Valutazione corpi

A. abitazione su tre piani

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
Cucina a Piano Terra	68,00	€ 500,00	€ 34.000,00

Giudice Dr. GOT avv. EDOARDO MARCELLINI

Curatore/Custode: avv. LUCA VAGO

Perito: Geom. Marcello Schettino

Magazzino a Piano Terra	49,50	€ 500,00	€ 24.750,00
Locali a Piano Primo (non abitabili per altezza insufficiente)	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
Locali a Piano Secondo	55,80	€ 500,00	€ 27.900,00
sottotetto a Piano Secondo	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
	195,30		€ 97.650,00

- Valore corpo:	€ 97.650,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 97.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 97.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione su tre piani	233	€ 97.650,00	€ 97.650,00

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:

€ 14.647,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

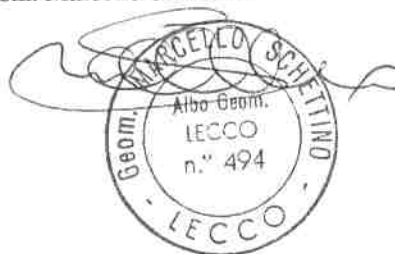
€ 83.002,50

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:

€ 82.002,50

Relazione lotto 001 creata in data 29/07/2013
 Codice documento: E068-12-000061-001

il perito
 Geom. Marcello Schettino



Giudice Dr. GOT avv. EDOARDO MARCELLINI
 Curatore/Custode: avv. LUCA VAGO
 Perito: Geom. Marcello Schettino