

TRIBUNALE DI LECCO
Depositato in Cancelleria
oggi 09 SET. 2011
IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CREDITO VALTELLINESE s.c.r.l.

N. Gen. Rep. 000219/10

Giudice Dr. **DARIO COLASANTI**
Custode Giudiziario avv. **GIULIA CARINI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Domenico Palezzato
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 181
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
C.F. PLZDNC48R31E507U- P.Iva 01809040163

con studio in Lecco (Lecco) Via Leonardo da Vinci 13
telefono: 0341360034
cellulare: 3356097238
fax: 0341360034
email: domenico@studiopalezzato.info

Beni in Lecco (Lecco) Via pola
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 250/1000 di autorimessa e deposito sito in Lecco (Lecco) Via pola.

Composto da piano terra di fabbricato residenziale e parte di tettoia.

l'unità è formata da unico vano aperto su due lati senza finiture interne ed intonaci in modesto stato di conservazione. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162

Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 2338 subalterno 1, categoria C6, classe 4, composto da vani 164, posto al piano T, - rendita: 889,34.

Coerenze: mapp 1896 in contorno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: trattandosi di area urbana della città di Lecco sono da considerarsi presenti tutti servizi principali di buona qualità.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da tutti i proprietari in quota indivisa quali comproprietari l'immobile è utilizzato come autorimessa e ripostiglio di materiali vari

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA CREDITO COOP. DI 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: 79.587,63

importo capitale: 53.964,05

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

Lecco in data 05/06/2009 ai nn. 7820/1496

importo ipoteca: 90.000,00

importo capitale: 71.255,64

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di

a firma di Tribunale di Lecco in data 20/10/2009 ai nn. 1890/2009 iscritto a Lecco
in data 15/12/2009 ai nn. 17840/3624
importo ipoteca: 128.738,60
importo capitale: 84.596,89

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo cautelare a favore di CREDITO VALTELLINESE

Tribunale di Lecco in data 26/07/2010 ai nn. 3009 trascritto a Lecco in data 23/08/2010 ai nn. 13048/8419

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: 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: le spese condominiali non
sono note.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 **Precedenti proprietari:**

01/09/2008 al 10/07/2011 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Lecco
in data 07/01/2009 ai nn. 66/49

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. P.e.n 6223/1961 per lavori di ampliamento portico intestata a

Nulla Osta per opere edilizie presentata in data 10/02/1961 rilasciata in data 07/03/1961

Descrizione **autorimessa e deposito** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 250/1000 di autorimessa e deposito sito in Lecco (Lecco) Via pola.
Composto da piano terra di fabbricato residenziale e parte di tettoia.
l'unità è formata da unico vano aperto su due lati senza finiture interne ed intonaci in modesto stato
di conservazione. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 162
Identificato al catasto fabbricati: foglio 1 mappale 2338 subalterno 1, categoria C6, classe 4,
composto da vani 164, posto al piano T, - rendita: 889,34.
Coerenze: mapp 1896 in contorno.
L'edificio è stato costruito nel ante 67.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona zona residenziale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	112,00	1,00	112,00
tettoia	Sup. reale lorda	30,00	0,30	9,00
spazio esterno scoperto	Sup. reale lorda	20,00	0,15	3,00
	Sup. reale lorda	162,00		124,00

Giudice Dr. DARIO COLASANTI
Curatore/Custode: avv. GIULIA CARINI
Perito: Arch. Domenico Palezzato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura, condizioni: scarse.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele, condizioni: scarse.

*Copertura:*tipologia: a falde, materiale: ondulato, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: solo una parte.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: scarse.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

l'immobile è valutato tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, dell'uso possibile e della quota di proprietà.

8.2. Fonti di informazione

non esistono fonti di informazione

8.3. Valutazione corpi**A. autorimessa e deposito***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	112,00	€ 800,00	€ 89.600,00
tettoia	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
spazio esterno scoperto	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
	124,00		€ 99.200,00

- Valore corpo:	€ 99.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 99.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 24.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	autorimessa e deposito	162	€ 99.200,00	€ 24.800,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.720,00

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

Giudice Dr. DARIO COLASANTI
 Curatore/Custode: avv. GIULIA CARINI
 Perito: Arch. Domenico Palezzato

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 21.080,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/09/2011
Codice documento: E068-10-000219-001