
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
Banca Popolare Lecchese s.p.a.

N. Gen. Rep. **000336/10**

Giudice Dr. Dario Colasati
Custode Giudiziario **Avv. Stefania Lingua**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1999
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. FRGGLG65R25C933H- P.Iva 02646090130

con studio in Cantu' (Como) Via F. Filzi n.7
telefono: 031710221

fax: 031710221
email: caimi.frigerio@tin.it

Beni in Dervio (Lecco) via Vignola
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Dervio (Lecco) via Vignola n. 3

Composto da porzione dell'immobile in comune di Dervio, rappresentata dalla U.I. al mappale 3482 sub.8) con ubicazione in via Vignola, al numero civico 3. La porzione immobiliare al piano primo sottostrada è adibita a box auto; di consistenza superficie catastale mq. 13,00.

L'unità ha accesso dal passo carraio sulla strada comunale via Vignola tramite scivolo di collegamento. Altresì è compresa pro/quota proporzionale di comproprietà per millesimi 2,60/1000 sugli enti condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

Ha anche comproprietà della strada al mappale 3749 (ex mappale 229/b), in quota da determinare probabilmente pari a 130/1000 in ragione alla complessiva titolarità di 617/1000, riconducibile alla titolarità delle U.I. ai numeri di mappale 3482/7-8-702

Identificato al catasto fabbricati:

Intestata a

proprietà per 1/1

=> foglio 4 mappale 3482 subalterno 8), categoria C/6, classe 2, consistenza catastale mq. 13, posto al piano S1, - rendita: euro 67,14.

Coerenze partendo da nord e in senso orario: u.i. di cui al mappale 3482 sub 9; ente comune di cui al mappale 3482 sub 1 (B.C.N.C.); u.i. di cui al mappale 3482 sub 7; u.i. di cui al mappale 3482 sub 702; u.i. di cui al mappale 3482 sub 701.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L' U.I. è inserita nel complesso immobiliare denominato "Residence San Gregorio", sito in comune di Dervio, in via Vignola n 3. Edificio di recente edificazione che risulta essere in fregio alla strada di principale percorrenza della sponda orientale del Lario. La porzione immobiliare ricompresa nel presente lotto ha destinazione a autorimessa singola; è al piano interrato di un edificio con due piani fuori terra, destinato prevalentemente ad uso residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Bellano a 10 km, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Sponda orientale del Lario (Lago di Como).
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1), superstrada (2).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(vedi relazione Conservatoria a maggior dettaglio)

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Giudice Dr. Dario Colasati
Curatore/Custode: Avv. Stefania Lingua
Perito: Geom. GIANLUIGI FRIGERIO

=> Convenzione di Lottizzazione a favore di comune di Dervio contro società
firma di Dr. Cornelio Orlando in data 12/03/1996
ai nn. 612269 trascritto a Lecco in data 05/04/1996 ai nn. 3669-2670 -
modificata con atto in data 03-03-1998 n. 51448-7069 notaio Dr. Cuocolo Alberto,
trascritto a Lecco in data 23-03-1998 n. 3909-2948.

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 volontaria (Attiva) a favore di
con atto iscritto a Lecco in data 23/05/1997 ai nn. 6100-980
importo ipoteca: lire 6.000.000.000
ipoteca successivamente frazionata con atto in data 08-10-1999 n. 58178-8329
notaio Dr. Cuocolo Alberto, registrato a Lecco in data 28-10-1999 n. 4177 serie I,
annotato a Lecco in data 22-11-2005 n. 20793-4508, gravante sulle U.I. oggetto
dell'esecuzione fatta eccezione per l'U.I. di cui al mappale 3482 sub 702 svincolata
dalla suddetta ipoteca con atto in data 04-02-2000 n. 59363-8510 notaio Dr.
Barone Alberto, annotato a Lecco in data 10-10-2006 n. 18437-3189.

=> Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di

con atto iscritto a Lecco in data 08/05/2002 ai nn. 6809-1338
importo ipoteca: 420.000,00

Ipoteca gravante, unitamente ad altri immobili, sulle U.I. oggetto della presente
Esecuzione.

=>

importo ipoteca: 420.000,00

Ipoteca gravante, unitamente ad altri immobili, sulle U.I. oggetto della presente
Esecuzione.

=> Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA ESATRI S.P.A.**, con atto
iscritto a Lecco in data 12/02/2010 ai nn. 1999-513

importo ipoteca: 26.322,28

Ipotecagravante sulla sola U.I. al mappale 3482 sub 7.

4.2.2. *Pignoramenti:*

=> Pignoramento derivante da Atto esecutivo - Verbale pignoramento immobili a
favore di F a firma di
Tribunale di Lecco in data 01/12/2010 ai nn. 4442 trascritto a Lecco in data
21/12/2010 ai nn. 19425-12790 - l'U.I. al mappale 3482 sub 11 deve ritenersi
escluso dalla presente Esecuzione come da "Domanda di Annotazione" in data 14-
11-2011 n. 336-2010 a firma del Tribunale di Lecco, annotata a Lecco in data 27-
06-2012 n. 9456-967.

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:

Considerando che a seguito della richiesta inoltrata all'ufficio tecnico di presa
visione delle pratiche edilizie concernenti l'immobile, e più precisamente alla

C.E. n. 14 del 21-06-1996 (P.E. n. 950017-95) e relativa variante n. 19 del 02-08-1999; C.E. n. 6 del 05-03-1998 (P.E. n. 980007-98) e relativa variante n. 20 del 06-08-1999; infine D.I.A. prot. n. 5745 del 24-11-1999; fatta eccezione di quest'ultima D.I.A. il tecnico responsabile dell'ufficio Arch. Tunisi comunica l'irreperibilità nel loro archivio dei provvedimenti autorizzativi alla costruzione dell'immobile; la C.T.U. riconducibilmente ad un riscontro di conformità è fortemente condizionata a limitare tali riscontri solo in riferimento di tale D.I.A.

Dalla documentazione ottenuta, rappresentativa del solo titolo di comunicazione di inizio attività e dell'allegata comunicazione dei soggetti interessati al cantiere (proprietà, progettista, d.l., impresa) si evince che vennero autorizzate modifiche interne; non interessanti i beni in oggetto alla procedura, risultando questi di consistenza ad unico vano. D'altro canto nessuna documentazione grafica allegata o attualmente a disposizione alla presente restituzione non ha consentito una seppur indiretta valutazione sulle U.I. eseguite.

Si allega dichiarazione del responsabile ufficio tecnico

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Con riferimento all'autorimessa singola al sub. 8, la scheda rappresentativa dell'U.I. indica l'altezza interna di cm 250 anziché l'altezza reale di cm 310. L'antistante corsello di manovra ha altezza netta di cm 360.

Regolarizzabili mediante:

A rimuove le riscontrate difformità si richiede una denuncia di variazione per migliore identificazione grafica, con un preventivo dei seguenti oneri:

professionali € 250,00

tributi catastali: € 50,00

Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 50,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

pulizia vetri di copertura, verniciatura della struttura in legno del pergolato, verniciatura facciata, onere stimato di competenza in ragione alla compartecipazione di 2,60/1000

€ 16,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 412,64

Nota

Le spese scadute sono aggiornate alla contabilità del 20-01-2013, nonché la situazione di insoluto ha avuto decorso con i consuntivi costi del periodo 01-07-2007 = 30-06-2008

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(vedi relazione Conservatoria a maggior dettaglio)

6.1 Attuali proprietari:

piena proprietà per

1/1

Proprietario dal 16/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Donegana Pier Luigi in data 16/12/2004 ai nn. 188545-31558, trascritto a Lecco in data 31/12/2004 ai nn. 21826-14034

6.2 Precedenti proprietari:

=>

Proprietario da data antecedente al ventennio al 07/11/1996
Riferimento area su cui è stato eretto il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. eseguite, distinta al C.T. al mappale 3482 (derivante dalla fusione dei mappali 220 e 3482)

=>

proprietà per 1/1
Proprietario dal 07/11/1996 al 02/12/1999 in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Fabroni Martino Manetto in data 07/11/1996 ai nn. 41304-9189, trascritto a Lecco in data 09/11/1996 ai nn. 11480-7936
Riferimento area ai mappali 220 e 3482

=>

Proprietario dal 02/12/1999 al 09/02/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Bonacina Laura in data 02/12/1999 ai nn. 88-57, trascritto a Lecco in data 28/12/1999 ai nn. 15826-11018
Riferimento U.I. al mappale 3482 sub 7, mappale 3482 sub 8, mappale 3482 sub 19

=>

piena proprietà per 1/1
Proprietario dal 09/02/2000 al 16/12/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Bonacina Laura in data 09/02/2000 ai nn. 280-148, trascritto a Lecco in data 08/03/2000 ai nn. 3038-1936
Riferimento U.I. al mappale 3482 sub 7, mappale 3482 sub 8, mappale 3482 sub 702 (quest'ultima derivante dalla variazione dell'U.I. al mappale 3482 sub 19)

7. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO URBANISTICO

7/a Pratiche Edilizie

- => **P.E. n. 950017-95** Concessione Edilizia n. 14 in data 21-06-1996 Pratica Edilizia riscontrata da atto notarile ma che risulta irreperibile presso l'ufficio tecnico comunale
- => **P.E. n. 980007-98** Concessione Edilizia n. 6 in data 05-03-1998 Pratica edilizia riscontrata da atto notarile ma che risulta irreperibile presso l'ufficio tecnico comunale
- => **P.E. n. 950017-1 (variante)** Concessione edilizia n. 19 in data 02-08-1999 Pratica edilizia in variante alla Concessione n. 950017-95, riscontrata da atto notarile, ma che risulta irreperibile presso l'ufficio tecnico comunale
- => **P.E. n. 980007-1 (variante)** Concessione edilizia n. 20 in data 06-08-1999 Pratica edilizia in variante alla Concessione n. 980007-98, riscontrata da atto notarile ma che risulta irreperibile presso l'ufficio tecnico comunale.
- => **P.E. prot. n. 5745 in data 24-11-1999** per lavori di Varianti interne alla Concessione Edilizia n. 14-96 del 21-06-1996 intestata a società "San Gregorio s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

7/b Destinazione Urbanistica

Nel P.G.T. vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica di cui all'art. 22 "T3 - Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale".

Caratteri generali: ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a vincolo ambientale caratterizzati da disomogeneità degli interventi esistenti, che necessitano di particolare attenzione agli aspetti paesaggistici negli interventi di nuova costruzione e di trasformazione urbanistica.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Dervio (Lecco) via Vignola n. 3

Composto da porzione dell'immobile in comune di Dervio, rappresentata dalla U.I. al mappale 3482 sub.8 con ubicazione in via Vignola, al numero civico 3. La porzione immobiliare al piano primo sottostrada è adibita a box auto; di consistenza superficie catastale mq. 13,00.

L'unità ha accesso dal passo carraio sulla strada comunale via Vignola tramite scivolo di collegamento

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10

Un dettaglio delle caratteristiche trova descrizione nella specifica sezione di seguito.

Identificato al catasto fabbricati:

=> foglio 4 mappale 3482 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza catastale mq. 13, posto al piano S1, - rendita: euro 67,14.

Coerenze partendo da nord e in senso orario: u.i. di cui al mappale 3482 sub 9; ente comune di cui al mappale 3482 sub 1 (E.C.N.C.); u.i. di cui al mappale 3482 sub 7; u.i. di cui al mappale 3482 sub 702; u.i. di cui al mappale 3482 sub 701.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Consistenza equivalente
autorimessa singola	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
	Sup. reale netta	13,00		13,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: portone basculante in lamiera, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento tipo industriale, condizioni: buone.

Plafoni:

materiale: predalles al rustico, condizioni: buone.

Note: in corrispondenza dell'apertura basculante, sulla struttura di architrave, si accerta una infiltrazione proveniente dal piano superiore, probabilmente da un problema di lacerazione o difetto del risvolto di guaina alla realizzazione dell'area scoperta sovrastante.

Cancello:

tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Attestato di Certificazione
Energetico

L'U.I. a destinazione box auto, a un riscontro di assenza di impianto di riscaldamento, non ha i requisiti per l'attestazione della classe energetica, cosicchè si dovrà rilasciare un certificato di negatività, come previsto dalle normative vigenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il probabile valore di mercato del presente lotto è desunto dall'analisi dei beni immobiliari assimilabili allo stesso.

La presente stima è espressione del valore immobiliare del bene in ragione ai prezzi medi definiti nelle transizioni dell'attuale mercato immobiliare; ovvero esprime il probabile valore dell'immobile ottenuto da una stima comparativa, imputando le peculiarità riconducibili alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, nonchè il deprezzamento in ragione allo stato di fatto.

Altresì il rapporto di valutazione viene reso anche limitatamente alle assunzioni e alle condizioni riportate dalla presente perizia, nonchè emerse dalla documentazione avuta in visione allegata agli atti della procedura.

8.2. Fonti di informazione

- => Catasto di Lecco relativamente alla verifica nella banca dati
- => Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco
- => Ufficio tecnico di Dervio relativamente alla verifica della conformità edilizia ed urbanistica
- => Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: principali borsini immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P., quotazioni O.M.I.
- => Operatori del settore immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Consistenza	Valore intero (piena proprietà)	Valore diritto e quota
A	box singolo	A corpo	€ 17.500,00	€ 17.500,00

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:

€ 2.625,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

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:

€ 14.875,00

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:

€ 14.575,00