

TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 313/2014

Giudice: Dario Colasanti

ELABORATO PERITALE

del 28/12/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Guido Tentori
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 87
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
CF: TNTGDU49P04E5071
con studio in Lecco (LC) Via Cavour, 41
telefono: 0341282896
fax: 0341355605
email: architetto@tentori.ch
email (pec): guido.tentori@archiworld.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



PROCEDURA N. R.G.E. 313/2014 Lecco

LOTTO 1

BENI IN BALLABIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ballabio Via Saffi 5, frazione Ballabio Superiore:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, della superficie commerciale di **116,14 Mq.**

L'appartamento è composto da: a piano terra da cortile e due locali ripostiglio più bagno, a piano primo soggiorno e cucina, a piano secondo camera, bagno e locale a ripostiglio con terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 701.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 28 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Saffi n. 5, piano: T-1-2, intestato a derivante da Bonifica identificativo catastale

Coerenze: A nord con mapp. 29, a est con via Saffi, a sud con mapp. 26, ovest con mapp. 30

All. 1 (schede catastali) All. 3 (visura catastale) All. 2 (mappa catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 116,14
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.211,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.211,50
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 174.211,50
- Data della valutazione:	28/12/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Attualmente l'appartamento, a seguito della casa di separazione in corso, è occupato dalla con le due figlie avute dal matrimonio con Assegnatole con sentenza del giudice che si occupa della separazione legale fra i coniugi.

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: **Nessuno.**

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2005 a firma di Dott. Notaio Enrico Chiodi Daielli ai nn. 159776/28160 di repertorio, iscritta il 08/04/2005 a Milano ai nn. 6199/1103, a favore di _____, società per azioni, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 208400,00.

Importo capitale: 104170,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si precisa che la _____, che ha erogato il mutuo ha subito nel frattempo una serie di trasferimenti ed ora la banca titolare del credito concesso è la _____ a seguito dell'atto di variazione di denominazione sociale a rogito Notaio Talice di Treviso con rep. n. 7582 e racc. n. 25777 in data 25.01.2011

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2013 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1749/2013 di repertorio, iscritta il 27/02/2014 a Lecco ai nn. 2143/285, a favore di _____ contro _____, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16500,00.

Importo capitale: 10851,87

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 10/10/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 3780/2014 di repertorio, trascritta il 13/11/2015 a Lecco ai nn. 12212/9184, a favore di _____, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|--------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 0,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 08/04/2005), con atto stipulato il 08/04/2005 a firma di Dott. Notaio Chiodi Daielli ai nn. 159775/28159 di repertorio, trascritto il 08/04/2015 a Lecco ai nn. 6198/3773, in forza di Atto di Compravendita.
All. 4 (atto di provenienza)

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di Successione per causa di morte (fino al 24/03/2005), in forza di Successione per causa di morte

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che nella pratica edilizia è stata stipulata una scrittura privata per regolamentare parte della costruzione con i vicini confinanti signori _____
(convenzione a confine)



7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N. **21/2005** e successive varianti, intestata a , per lavori di Ristrutturazione porzione di fabbricato, presentata il 21/05/2005 con il n. 4422 di protocollo, rilasciata il 29/09/2005 con il n. 7569 di protocollo, agibilità del 08/01/2009 con il n. 2105 di protocollo.
All. 6 (Permesso di Costruire)
- Denuncia Inizio Attività N. **21/2005** e successive varianti, intestata a , per lavori di variante per opere interne, presentata il 18/03/2006 con il n. 2441 di protocollo, agibilità del 08/01/2009 con il n. 2105 di protocollo.
All. 7 (Denuncia inizio attività) All. 8 (Agibilità)

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale , in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 27 Novembre 2014, l'immobile ricade in zona Zona A - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nuclei di antica formazione che hanno conservato le caratteristiche morfologiche originarie date dall'impronta del sedime del fabbricato e organizzazione degli spazi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN BALLABIO VIA SAFFI 5, FRAZIONE BALLABIO SUPERIORE
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1
116,14 Mq.

di **appartamento**, della superficie commerciale di



L'appartamento è composto da: a piano terra da cortile e due locali ripostiglio più bagno, a piano primo soggiorno e cucina, a piano secondo camera, bagno e locale a ripostiglio con terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno 701.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 28 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Saffi n. 5, piano: T-1-2, intestato a , derivante da Bonifica identificativo catastale

Coerenze: A nord con mapp. 29, a est con via Saffi, a sud con mapp. 26, ovest con mapp. 30

All. 1 (schede catastali) All. 3 (visura catastale) All. 2 (mappa catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Barzio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- negozi al dettaglio	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
	- biblioteca	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- centro sportivo	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- spazi verde	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 0,5	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

L'unità immobiliare costituita da una porzione autonoma di edificio si sviluppa su tre piani fuori terra. Fa parte del centro storico di Ballabio Superiore, di antica formazione che ha conservato le caratteristiche morfologiche ed architettoniche originarie. L'immobile a destinazione residenziale, ha l'accesso principale da un portone in ferro prospiciente la via Carrobbio n. 1 che immette in un androne comune con altre unità immobiliari. Dall'androne si accede ai locali di piano terra costituiti da ingresso, un locale deposito collegato con un cortiletto esterno un secondo locale adibito a deposito - taverna, con porta di accesso dalla Via Saffi, e un bagno cieco completo di 4 elementi e lavatrice. Dall'androne tramite una rampa di scala esterna si accede al piano primo che è costituito da un locale ingresso e cucina sul lato interno, e adiacente locale a soggiorno con affaccio sulla Via Saffi. Da quest'ultimo locale con una scala interna in



ferro e legno si accede al pianerottolo di piano secondo di sottotetto con struttura portante in legno a vista a due falde. Sul lato interno si trova un locale con terrazzo prospiciente il cortile interno, adibito a disimpegno, non avendo l'altezza media consentita dalle normative, ma in pratica destinato a camera matrimoniale. Sull'altro lato con affaccio sulla Via Saffi, trovasi un secondo locale adibito a camera con adiacente bagno. Nella zona centrale della camera in corrispondenza del punto più alto sotto il colmo è stato ricavato un'impalcato in legno adibito a ripostiglio. A seguito del sopralluogo del 20.10.2015 si è potuto verificare che l'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione. L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. All. 9 (n. 4 foto esterne) All. 10 (n. 8 foto interne)

- delle strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in Pietrame misto e laterizio	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>solai:</i> Laterocemento	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>copertura:</i> A due falde costruita in Legno abete	ottimo	★★★★★☆☆☆☆

- delle componenti edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno + vetro camera basso emissivo	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura in pietrame misto con coibentazione in Assente, il rivestimento è realizzato in Idropittura	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> Antoni realizzate in legno	ottimo	★★★★★☆☆☆☆

- degli impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: Conforme	buono	★★★★★☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Conforme	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedoto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in ferro zincato conformità: Conforme	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>gas:</i> esterno con alimentazione a metano conformità: Conforme	ottimo	★★★★★☆☆☆☆
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in piastre in alluminio conformità: Conforme	ottimo	★★★★★☆☆☆☆

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
(PT) Cortile	16,50	x	15 %	=	2,48
(PT) Ingresso e ripostiglio	17,10	x	80 %	=	13,68
(PT) Sgombero - Taverna	22,70	x	85 %	=	19,30
(PT) Bagno	3,34	x	90 %	=	3,01



(P1) Ingresso cucina	14,75	x	100 %	=	14,75
(P1) Soggiorno	25,85	x	100 %	=	25,85
(P2) Disimpegno - Camera	14,75	x	90 %	=	13,28
(P2) Balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
(P2) Camera	13,50	x	100 %	=	13,50
(P2) Bagno	7,80	x	100 %	=	7,80
(P2) Corridoio	2,20	x	80 %	=	1,76
Totale:	141,49				116,14

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Interviste agli operatori immobiliari:

- OMI (01/06/2015)
 - valore minimo: 1.350,00
 - valore massimo: 1.800,00
- FIMA (01/01/2015)
 - valore minimo: 1.500,00
 - valore massimo: 1.600,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $116,14 \times 1.500,00 = 174.211,50$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **174.211,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **174.211,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da quanto accertato dalla visita sopralluogo del 20.10.2015, dopo i tentativi del 13.10.2015 e del 15.10.2015 in cui non si era potuto accedere all'immobile, e dagli elementi raccolti:

- dalla destinazione urbanistica
- dall'ubicazione dell'immobile oggetto di perizia rispetto al centro città
- dalla tipologia dei locali ispezionati e dal grado di manutenzione degli stessi
- dell'interesse del mercato per le compravendite e locazioni di immobili simili per consistenza e caratteristiche
- dalle verifiche dei valori di mercato riportate nei bollettini commerciali locali
- da ogni altro elemento positivo e/o negativo che possa influire sul valore del bene

Si è redatta la stima analitica

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Ballabio, agenzie: Del territorio, osservatori del mercato immobiliare Omi e Listino mercato immobiliare FIMA

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,14	0,00	174.211,50	174.211,50

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.211,50

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.211,50

data 28/12/2015

il tecnico incaricato
Guido Tentori

