

TRIBUNALE DI LECCO
PRIMA

Esecuzione Forzata

██████████
contro
██████████

N. Gen. Rep. 000157/08

Giudice Dr. **Mirco Lombardi**
Custode Giudiziario **Dott. Maurizio Lanfranchi**

ELABORATO PERTALE

Tecnico incaricato: Arch. Diana Barassi
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 269
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
C.F. URSDN162R42E507Y - P.Iva 01535980133

con studio in Lecco (Lecco) VIA SAN FRANCESCO NS
telefono: 0341286500
cellulare: 335260306
fax: 0341373307
email: arch.barassi@oddo.it



**Beni in Ballabio (Lecco) Piazzetta Dellerà n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Ballabio (Lecco) frazione Ballabio Superiore Piazzetta Dellerà n. 2.
Composto da negozio oltre a due ripostigli, w.c. e cortile antistante; ingresso e cortile comune posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 91,82
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED]
sezione SUP foglio 2 mappale 96 subalterno 5 cat. C/1 cl. 2 mq. 60 € 1.372,74.
Coerenze: mappale 85, 86, Piazzetta Dellerà
A.1. Cortile: adibito in parte a piazzetta e parte zona parcheggio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (insufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile si presenta libero da persone ma occupato da arredi

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: Nessuna
4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da atto esecutivo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] firma di Tribunale di Lecco in data 20/06/2008 ai nn. 2008
trascritto a Lecco in data 01/10/2008 ai nn. 15537-9967
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. Si noti che le opere autorizzate e sotto citate non sono state eseguite.



Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Maurizio Lanfranchi
Perito: Arch. Diana Barassi

4.3.2. **Conformità catastale: Nessuna difformità**

Si noti che la scrivente ha verificato che l'immobile risulta ancora intestato a [redacted] in quanto il decreto di trasferimento a favore di [redacted] non è stato volturato perché riportava erroneamente Ballabio Inferiore anziché Superiore. La scrivente ha provveduto a presentare istanza al sig. G.E. affinché predisponesse la rettifica del decreto di trasferimento. Alla data del deposito della presente tale rettifica non era stata ancora predisposta. Sarà cura della scrivente procedere alla voltura non appena sarà stata emessa la rettifica del decreto di trasferimento

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:**

[redacted] proprietario dal 18/10/2005 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Tribunale di Lecco in data 18/10/2005 ai nn. 5520/1594 registrato a Lecco in data 21/10/2005 ai nn. 2117 serie IV trascritto a Lecco in data 08/11/2005 ai nn. 19810/11550 Il presente decreto riporta erroneamente Comune di Ballabio Sezione Ballabio Inferiore anziché Ballabio Superiore

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Barone in data 04/09/1995 ai nn. 16620-1826 trascritto a Lecco in data 03/10/1995 ai nn. 6881-9964

[redacted] dal 01/12/1993 al 04/09/1995 in forza di denuncia di successione in data 01/12/1993 ai nn. den 7 vol 197 registrato a Lecco in data 23/05/1994

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 01/12/1993

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile eretto in data anteriore al 01/09/1967.

P.E. n. 5397/94 per sistemazioni interne e cambio di destinazione d'uso locali al piano terra intestata a [redacted] Concessione Edilizia rilasciata in data 02/10/1995

P.E. n. 0000 per esecuzione di rifacimento della copertura del fabbricato sui mapp. 85-96 intestata a [redacted] D.I.A. presa d'atto del 22.10.1995 prot. 5096.

P.E. n. 0000 per opere di demolizione e costruzione di alcuni tavolati, rifacimento dei pavimenti e adeguamento igienico-sanitario mapp. 85-96 intestata a [redacted] A. presentata il 11/07/1996 prot. 4214 presa d'atto del 12/07/1996 prot. 4214.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Ballabio (Lecco) frazione Ballabio Superiore Piazzetta Dellera n. 2.

Composto da negozio oltre a due ripostigli, w.c. e cortile antistante; ingresso e cortile comune posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. 91,82

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] sezione SUP foglio 2 mappale 96 subalterno 5 cat. C/1 cl. 2 mq. 60 € 1.372,74.

Coerenze: mappale 85, 86, Piazzetta Dellera

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,50.

Giudice Dr. Mirco Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Maurizio Lanfranchi
Perito: Arch. Diana Barassi

3 di 6



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di C.C. n: 10/2004 del 26/02/2004 variante 2003
l'immobile è identificato nella zona Ristrutturazione
Norme tecniche ed indici: Ristrutturazione edilizia senza sostanziali cambi di destinazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negoziò	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
	Sup. reale lorda	92,00		92,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

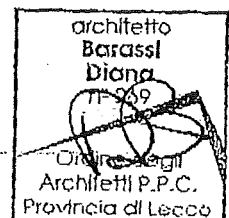
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: Note: parte avente dim. 10*20 e parte avente dim. 20*20
materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.
Note: dim. cm 25*25
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: interna, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.

Accessori:**A.I. Cortile:**

Svilupa una superficie complessiva di 108,65
Destinazione urbanistica: Piazzetta

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

Giudice Dr. Miro Lombardi
Curatore/Custode: Dott. Maurizio Lanfranchi
Perito: Arch. Diana Barassi

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione sufficiente, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle compravendite avvenute aventi per oggetto immobili simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, Ufficio Tecnico di Ballabio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ballabio e Lecco, informazioni assunte in zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio con annesso cortile.	91,82	€ 84.400,00	€ 84.400,00

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:

€ 12.660,00

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

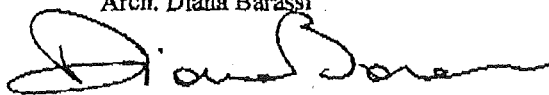
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 71.740,00

il perito

Arch. Diana Barassi

Lecco, 27.04.2009



ALLEGATI:

- Rilievo stato di fatto;
- Scheda catastale;
- Visure catastali storiche;
- Documentazione fotografica;
- Estratto mappa catastale;
- Estratto P.R.G.;
- Atto di proprietà;
- Copie provvedimenti autorizzativi



Giudice Dr. Mirco Lombardi

Curatore/Custode: Dott. Maurizio Lanfranchi

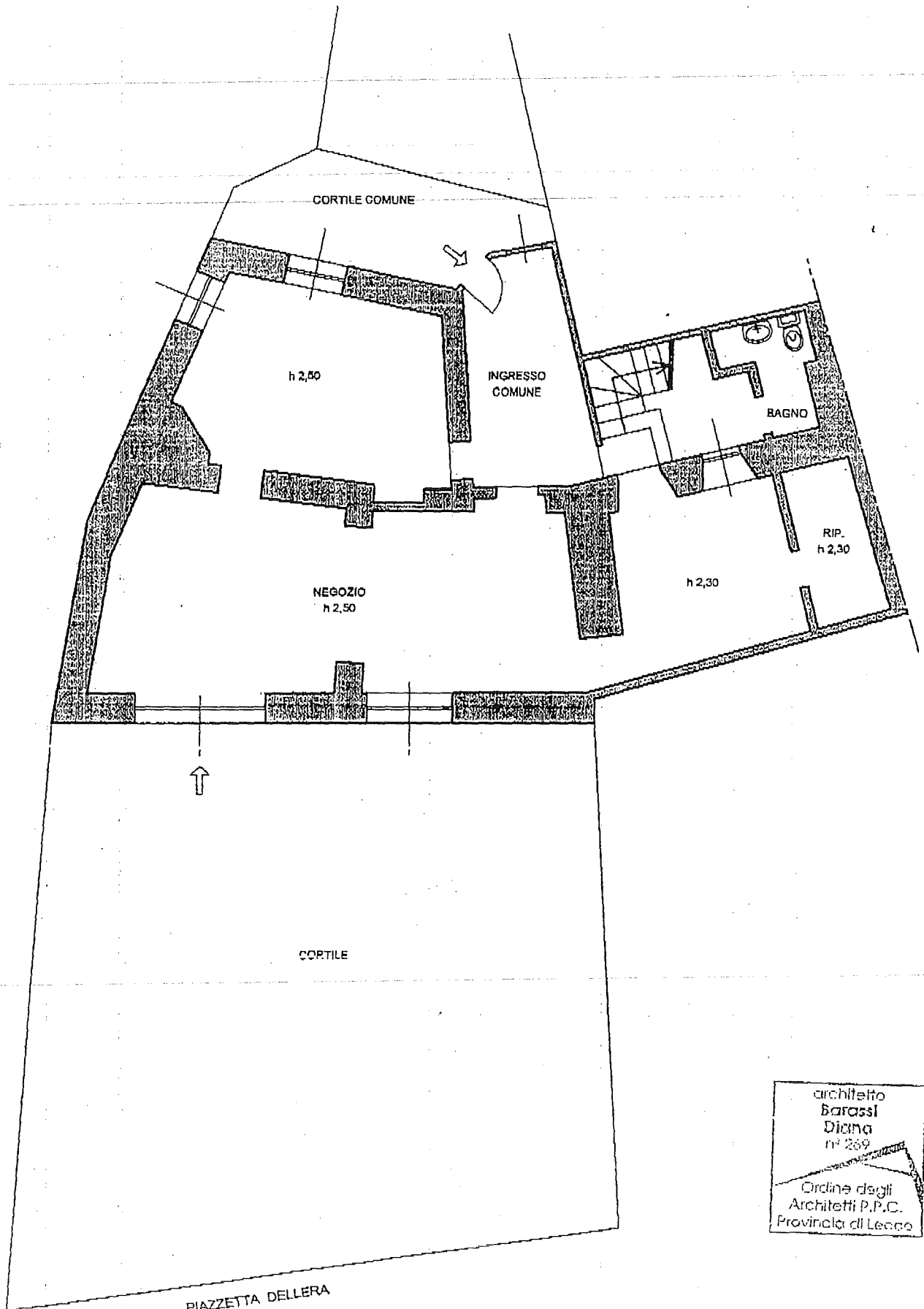
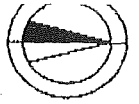
Perito: Arch. Diana Barassi



ESTRATTO MAPPA CATASTALE -- SCALA 1:2000

architetto
Becrossi
Orlando
n° 264
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco

ORIENTAMENTO



architetto
Barossi
Diana
n° 269
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco

PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100