

COPIA

---

**TRIBUNALE DI LECCO**  
LECCO

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



N. Gen. Rep. 000252/11

Giudice Dr. **MARCELLINI EDOARDO**  
Custode Giudiziario **Dott. MANFRO LUCILLA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovanni Vigano'*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 151*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 0*  
*C.F. VGNNGNN49L79F304K- P.Iva 00749840138*

*con studio in Sirone (Lecco) Via Molteni 1*  
*telefono: 031850322*  
*cellulare: 3385492580*  
*fax: 031850322*  
*email: geom.gvigano@gmail.com*

**Beni in Margno (Lecco) Via Giuseppe Garibaldi n. 7  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Margno (Lecco) Via Giuseppe Garibaldi n. 7.

Composto da Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Margno (LC) via Giuseppe Garibaldi n. 7. Proprietà inerente Piano Secondo e Piano Terzo (Sottotetto).

L' Unità immobiliare in esame fa parte di un edificio condominiale composto da tre unità residenziali, compresa quella in esame; non esiste amministratore di condominio e l' unità oggetto di relazione è così nel dettaglio composta:

Appartamento con accesso da vano scala condominiale avente ingresso da Via Garibaldi; con la precisazione che "il ballatoio del piano secondo è di proprietà esclusiva dell' appartamento in oggetto e che, pertanto, non rientra tra le parti condominiali dell' edificio..." (paragrafo trascritto dal titolo di proprietà dell' immobile).

Unità composta da numero 4 locali definiti, nella scheda catastale come "camera" ma precisamente sono: un vano cottura e un tinello-soggiorno, due camere ed un servizio igienico. Esistono delle differenze tra quanto indicato nella scheda planimetrica e quanto sul posto esistente per ciò che concerne la dimensione del servizio igienico (ha dimensioni leggermente maggiori di quanto indicato nella scheda catastale); l' altezza indicata nella scheda catastale, invece, risulta corretta; infatti è pari a 2,40 m.

Oltre al piano secondo, appartamento, vi è un piano terzo, destinato a sottotetto; questo non è rappresentato nella scheda planimetrica; si ha accesso da scala interna esclusivamente dall' appartamento descritto sopra a mezzo di scala in legno.

L' appartamento al piano secondo, unità oggetto di relazione, presenta una dimensione lorda pari a mq. 86,00 così come il locale al piano sottotetto.

Il locale sottotetto presenta anche alcune aperture (finestre) presenti nella zona più alta. posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 86

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ruggeri teodoro foglio 4 mappale 70 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, composto da vani 4, - rendita: 227,24.

A.1. Sottotetto non  
abitabile:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.  
Servizi della zona: municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola elementare (ottimo).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

**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:

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

Giudice Dr. MARCELLINI EDOARDO  
Curatore/Custode: Dott. MANFRO LUCILLA  
Perito: Geom. Giovanni Viganò

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA, contro [redacted] a firma di NOTAIO BUSANI ANGELO in data 05/08/2008 ai nn. REP. 7203/4621 registrato a LECCO in data 11/08/2008 ai nn. REP. 14110/9202

importo ipoteca: 150.000,00

importo capitale: 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro [redacted] con atto trascritto a LECCO in data 23/12/2008 ai nn. 13506

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di UNICREDIT MANAGEMENT SPA contro [redacted] con atto trascritto a LECCO in data 11/10/2011 ai nn. 9804

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] dal 05/08/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO ANGELO BUSANI in data 05/08/2008 ai nn. REP. 7202/4620 trascritto a LECCO in data 11/08/2008 ai nn. 14110/9202

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted] proprietario dal 16/06/2008 al 05/08/2008 in forza di atto di compravendita a firma di NOTAIO DANIELE MINUSSI in data 16/06/2008 ai nn. REP. 138441/22313 trascritto a LECCO in data 24/06/2008 ai nn. 10627/6884

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 16/06/2008 in forza di atto di divisione a firma di NOTAIO GIULIO DONEGANA in data 10/10/1982 ai nn. REP. 2908 trascritto a LECCO in data 12/11/1982 ai nn. 8425/7346

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. D I A. n. 23/2007 per lavori di MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO, intestata a Sig.ra [redacted] Denuncia Inizio Attività presentata in data 28/12/2007- n. prot. 3621 e succ. integrazioni

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Margno (Lecco) Via Giuseppe Garibaldi n. 7.

Composto da Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Margno (LC) via Giuseppe Garibaldi n. 7. Proprietà inerente Piano Secondo e Piano Terzo (Sottotetto).

L' Unità immobiliare in esame fa parte di un edificio condominiale composto da tre unità residenziali, compresa quella in esame; non esiste amministratore di condominio e l' unità oggetto di relazione è così nel dettaglio composta:

Appartamento con accesso da vano scala condominiale avente ingresso da Via Garibaldi; con la precisazione che "il ballatoio del piano secondo è di proprietà esclusiva dell' appartamento in oggetto e che, pertanto, non rientra tra le parti condominiali dell' edificio..." (paragrafo trascritto dal titolo di proprietà dell' immobile).

Unità composta da numero 4 locali definiti, nella scheda catastale come "camera" ma precisamente sono: un vano cottura e un tinello-soggiorno, due camere ed un servizio igienico. Esistono delle differenze tra quanto indicato nella scheda planimetrica e quanto sul posto esistente per ciò che concerne la dimensione del servizio igienico (ha dimensioni leggermente maggiori di quanto indicato nella scheda catastale); l' altezza indicata nella scheda catastale, invece, risulta corretta; infatti è pari a 2,40 m.

Oltre al piano secondo, appartamento, vi è un piano terzo, destinato a sottotetto; questo non è rappresentato nella scheda planimetrica; si ha accesso da scala interna esclusivamente dall' appartamento descritto sopra a mezzo di scala in legno.

L' appartamento al piano secondo, unità oggetto di relazione, presenta una dimensione lorda pari a mq. 86,00 così come il locale al piano sottotetto.

Il locale sottotetto presenta anche alcune aperture (finestre) presenti nella zona più alta. posto al piano Secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 86 Identificato al catasto fabbricati: intestata a ruggeri teodoro foglio 4 mappale 70 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, composto da vani 4, - rendita: 227,24.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.40 m..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APPARTAMENTO RESIDENZIALE	Sup. reale lorda	86,00	1,00	86,00
	Sup. reale lorda	86,00		86,00

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete.  
*Solai:* tipologia: in latero c.a. e legno, condizioni: discrete.  
*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: legno e muratura, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: discrete.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: mediocri.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in pietrame e malta, alcune parti in mattoni e malta, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco strollato, condizioni: discrete.  
*Plafoni:* materiale: con perline in legno, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica l' appartamento, condizioni: discrete.  
Note: il sottotetto ha pavimentazione in battuto di cemento in discrete condizioni.  
*Rivestimento:* ubicazione: angolo cottura e servizio igienico in piastrelle di ceramica, materiale: ceramica, condizioni: discrete.  
*Portone di ingresso:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: in piastrelle di ceramica dall'ingresso al piano secondo (Scala comune); successivamente dal piano secondo al locale sottotetto in legno (Scala privata), condizioni: sufficienti.

*Impianti:*

*Gas:*

Note: nessun impianto gas esistente

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, conformità: non a norma.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: comunale, condizioni: scarse.

**Accessori:**

A.1. Sottotetto non  
abitabile:

è posto al piano Terzo, è composto da un unico locale.  
Sviluppa una superficie complessiva di 86,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione si adatterà quale aspetto economico il valore di mercato procedendo con metodo sintetico-comparativo. Si adatteranno quali parametri la superficie lorda dell'immobile ed il prezzo di mercato per unità di superficie simili. La superficie lorda sarà ragguagliata con coefficienti di abbattimento per destinazione d'uso e stato di conservazione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di LECCO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di MARGNO.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso sottotetto non abitabile.	86	€ 148.200,00	€ 148.200,00

### 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:

€ 22.230,00

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:

€ 125.970,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/04/2013  
Codice documento: E068-11-000252-001

il perito  
Geom. Giovanni Vigano'

Giudice Dr. MARCELLINI EDOARDO  
Curatore/Custode: Dott. MANFRO LUCILLA  
Perito: Geom. Giovanni Vigano'