

TRIBUNALE DI LECCO

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 6/2025

PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARE

SVEDEN SRL in liquidazione giudiziale

Via Provinciale n. 149 – Primaluna (LC)

PREMESSA

La sottoscritta ing. Chiara Bonaiti, nata a Lecco il 25.09.1991, residente a Lecco in Corso Emanuele Filiberto n. 100, CF BNTCHR91P65E507L, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Lecco al n. 1303, con studio in Via Roma n. 73 a Lecco, Tel. 03411550709, e mail: c.bonaiti@studioingbonaiti.it, pec: chiara.bonaiti@ingpec.eu, ha ricevuto dal Tribunale di Lecco nella persona del Curatore Dott. Leonardo Milani, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili della Società SVEDEN SRL in liquidazione giudiziale, con sede in Via Provinciale n. 149 a Primaluna (LC) a supporto della procedura fallimentare 6/2025.

La presente stima ha come obiettivo la valorizzazione dei beni di proprietà della Società SVEDEN SRL in liquidazione giudiziale rientranti nella procedura fallimentare, di seguito elencati:

A. Mongrando (BI)

B. Primaluna (LC)

C. Taceno (LC)

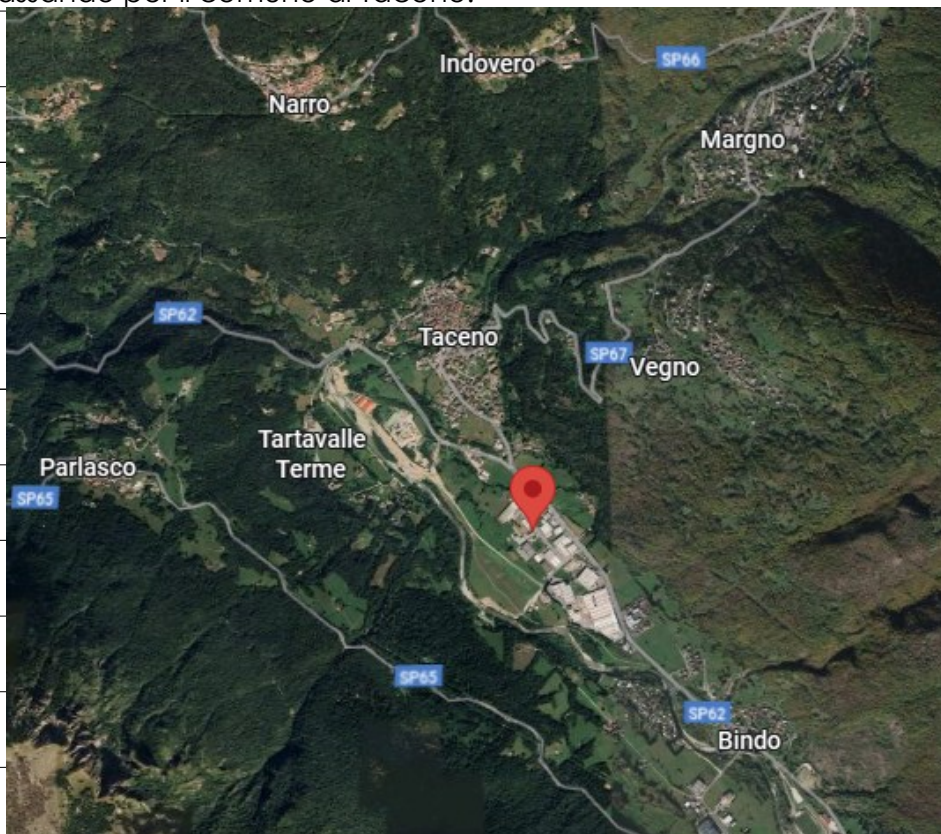
La relazione risulta composta da tre capitoli denominati con le lettere A, B, C, nei quali vengono presi in considerazione i tre compendi immobiliari. Di ogni compendio immobiliare se ne descrivono sinteticamente le caratteristiche, analizzandone dapprima il contesto e poi le caratteristiche catastali ed immobiliari nello specifico, quindi viene individuata la provenienza dal punto di vista catastale, la conformità edilizio-urbanistica al fine di darne una valutazione economica di mercato dettagliata.

C - BENI NEL COMUNE DI TACENO (LC)

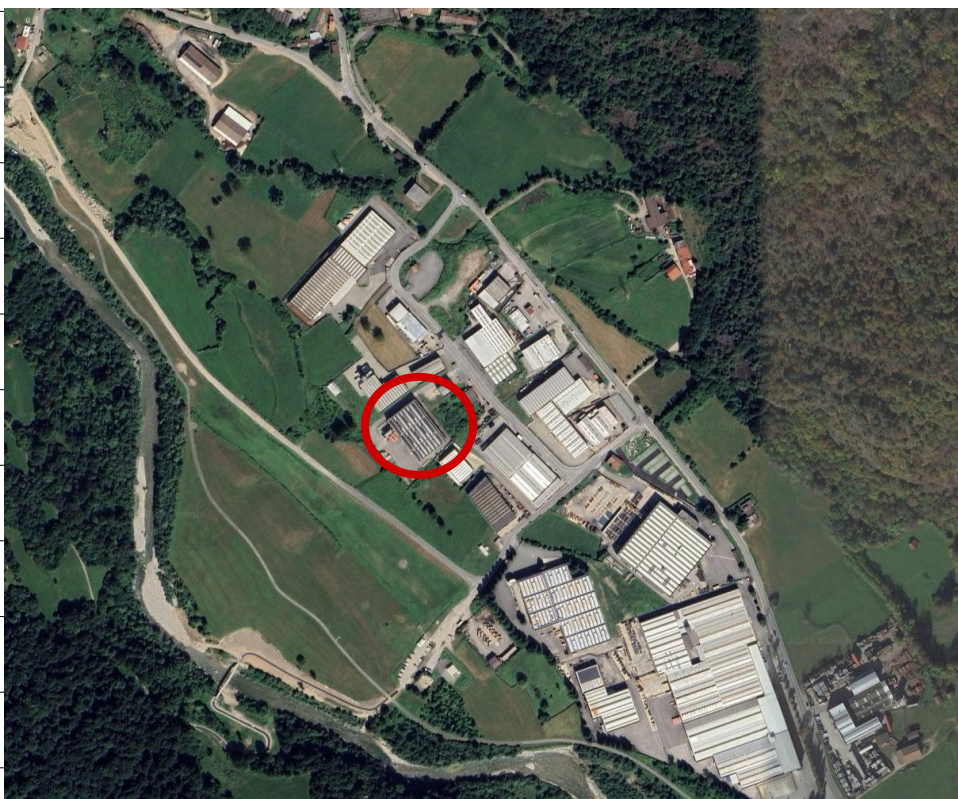
C.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il compendio immobiliare si trova in Valsassina, una valle situata nella provincia di Lecco, in Lombardia. La Valsassina è una zona montana caratterizzata da un contesto naturale suggestivo e da una tradizione artigianale e industriale ben sviluppata. Più precisamente l'immobile è ubicato nel Comune di Taceno, in via dell'Artigianato n. 8, all'interno della zona industriale, un'area dedicata ad attività produttive e artigianali con edifici adibiti a capannone e facilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione della valle.

La zona risulta dotata di urbanizzazione primaria e secondaria e si trova nelle vicinanze della SP 62 che da Lecco attraversa la Valsassina passando per il comune di Taceno.



Individuazione del bene rispetto al Comune di Taceno



Individuazione del bene

C.2 DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto della presente perizia è costituito da un capannone e dal terreno circostante situati in Via dell'Artigianato n. 8 nel comune di Taceno (LC).

Il lotto è accessibile mediante un cancello carraio, arretrato, su Via dell'Artigianato, una traversa della strada principale SP 62, che conduce al piazzale di proprietà su cui affaccia il capannone.

Si tratta di un unico edificio a pianta semplice, rettangolare che si sviluppa su due piani fuori terra. I piani sono collegati internamente da una scala in cemento e da due ascensori funzionanti installati nel 2004: uno con portata di 1.300 kg e un secondo con portata di 2.100 kg; esternamente sono installate 3 scale metalliche antincendio.

Dal piano terra è possibile inoltre accedere a parte delle fondazioni dell'edificio tramite scala interna metallica. Il cortile esterno è asfaltato e circonda l'intero fabbricato.

Il capannone ha una struttura prefabbricata costituita da pilastri e travi in cemento armato, con facciate in graniglia e copertura a volte ribassate prefabbricate in cemento armato con lucernari longitudinali integrati.

I serramenti sono a nastro in ferro verniciato di colore verde con vetro semplice e si sviluppano lungo tutto il perimetro del fabbricato, ad eccezione della zona uffici/bagni/spogliatoi che presenta finestre singole con i medesimi materiali e finiture; il pavimento è in battuto di cemento, ad esclusione della zona uffici e della zona bagni/spogliatoi che presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Una scala interna in cemento conduce al piano primo, dove si trova una zona adibita a magazzino/stoccaggio materiale.

I bagni/spogliatoi al piano terra sono dotati di scaldabagno elettrico da 1,2 kW di potenza per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il complesso non presenta impianto di riscaldamento o raffrescamento ad eccezione della zona uffici/bagni/spogliatoi in cui sono presenti dei caloriferi e di una zona, al piano terra, delimitata con divisorii costituiti da pannelli autoportanti isolanti di spessore 10cm, in cui sono presenti due aerotermini.

L'intero edificio è dotato di un sistema completo di protezione antincendio, comprendente estintori portatili dislocati in punti

strategici, manichette antincendio collegate alla rete idrica interna e pulsanti di emergenza facilmente accessibili. Sono inoltre presenti planimetrie antincendio esposte lungo i percorsi di esodo. Oltre agli impianti antincendio, il capannone dispone di adeguate vie di fuga e segnaletica di sicurezza.

Estenamente, sul retro del capannone, è stato installato un impianto di aspirazione del tipo "Mafer", oggetto di vendita separata, non congiunta all'immobile.

In copertura è presente un impianto fotovoltaico, da vendersi congiuntamente all'immobile, il cui valore è stato determinato in € 80.000,00 oltre iva dal perito estimatore Astebook.

In merito agli impianti vedasi perizia estimativa redatta da perito estimatore Astebook.

L'immobile nel complesso è in stato di discreta conservazione.

C.3 DATI CATASTALI

La proprietà Sveden S.r.l. in liquidazione giudiziale, costituita da un capannone industriale con area pertinenziale circostante, è ubicata nel territorio del Comune di Taceno ed è identificata al *Nuovo Catasto Edilizio Urbano – NCEU*, come segue:

Foglio	Particella	Categoria	Rendita
4	3263	D/1	40.446,00 €

È inoltre censita al *Nuovo Catasto Terreni– NCT*, come segue:

Foglio	Particella	Particella con qualità	Sup. (mq)
9	3263	ENTE URBANO	5.350

Catastralmente, il fabbricato risulta censito nella categoria D/1 –

"Opifici", vale a dire fabbricati e strutture destinate alla produzione industriale o ad attività di tipo manifatturiero.

Dall'analisi della scheda catastale attuale si rileva che l'immobile è costituito da due piani fuori terra, al cui interno è presente una piccola zona uffici. I due livelli risultano collegati mediante scale interne ed esterne e da due ascensori.

C.4 STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E PROPRIETA' DEI BENI

In considerazione delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima, esso risulta ad oggi libero e non occupato. Per quanto riguarda la provenienza, si riporta quanto deriva dalla visura catastale aggiornata al 11.09.2025:

- COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LC0013650 in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n.975.1/2005) – Intestato a DITTA SVEDEN S.R.L. (CF 00335010138)
- VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2005 - IST 82353/18 RETTIF IMPIANTO ERRATO Voltura n. 198.1/2019 - Pratica n. LC0000731 in atti dal 08/01/2019 - Intestato a SVEDEN S.R.L. (CF 00335010138)

Alla luce di quanto valutato si conclude la società proprietaria dell'immobile è la società Sveden S.r.l. in liquidazione giudiziale.

C.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sui beni sussistono formalità pregiudizievoli e servitù, come da relazione redatta da Notaio Federica Croce in allegato alla presente perizia.

C.6 REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Il capannone e l'area di pertinenza da piano di governo del territorio – PGT, si trovano in "AMBITI PRODUTTIVI" (art.17.3.6).

17.3.6. Ambiti produttivi

Parametri edilizi

Uf = mq/mq 1,00

Rc = 50 % Sf

H = m 9,00 o esistente

SfI = 15 % Sf

Dc = min m 5,00 o ½ H

Ds = m 10,00 minimo o come definite dal TITOLO II Art. 8 delle presenti norme fatti salvi gli allineamenti esistenti

Df = m 10,00

Per gli edifici esistenti e riferiti ad una singola attività, quando l'indice di utilizzazione fondiaria Uf risulta saturo, sono consentiti incrementi dello stesso mediante Permesso di Costruire Convenzionato, con slp ricavata esclusivamente all'interno dei volumi esistenti.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e recupero funzionale di aree dimesse dovrà essere corredato da un progetto esecutivo di sistemazione degli spazi aperti che comprenda la sistemazione a verde di un'adeguata percentuale degli stessi con la realizzazione di fasce a filtro poste a confine e lungo i fronti stradali. Il rilascio della licenza di agibilità è subordinato all'effettiva realizzazione di tali opere in progetto da verificarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Destinazioni d'uso

Non è ammessa la residenza fatta salva l'abitazione del personale di custodia, del titolare o della persona che, per particolari funzioni, deve risiedere entro i limiti del complesso industriale. Il numero delle suddette abitazioni non può superare le due unità immobiliari per ogni unità produttiva.

Non sono ammessi uffici privati che non siano collegati alle singole attività produttive e artigianali, né uffici pubblici.

Non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato del tipo A1 e A2 di cui all'Art. 44 del TITOLO VIII delle presenti norme.

Non sono ammesse le attività produttive agricole e di allevamento.

Stralcio da "relazione e norme" - PGT

Il fabbricato oggetto della presente perizia è costituito da un unico edificio.

Inizialmente nel 2002 è stato richiesto al comune di Taceno il parere per la costruzione di un capannone industriale, con domanda unica (numero pratica 3/2002, protocollo 2356 del 02.08.2002) ma il comune ha espresso parere NEGATIVO.

L'edificio è stato costruito con PROVVEDIMENTO EDILIZIO UNICO n.02/03 del 16.04.2003 con il quale il Comune di Taceno autorizzava la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso industriale di dimensioni 36,50 x 40,90 m, con l'unica funzione di deposito merci.

È stata poi presentata una Denuncia di Inizio Attività Onerosa (DIA) n. 12/03 con protocollo 4023 del 05.12.2003 in variante alla pratica n.02/2003, con la quale il Comune di Taceno autorizzava l'ampliamento del capannone in progetto con le nuove dimensioni pari a 36,44 x 54,42 m, nel dettaglio si prevedeva un ampliamento di 13,50 m sul lato lungo.

Nel 2003 la ditta Sveden SRL si impegnava a cedere a favore dell'amministrazione comunale di Taceno la superficie di 596,89 mq per la realizzazione della futura strada comunale per la viabilità industriale prevista da PRG; nel 2012 viene comunicato che la strada pubblica in progetto non sarebbe più stata realizzata; nel 2017 il comune chiede di poter acquisire la superficie pari a 870 mq dai mappali 1300 e 1301 esterni al lotto del capannone (mappale 3263).

Nel 2006 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) n.18/06, protocollo 3023 del 18.09.2006, come ulteriore variante alla pratica 2/03 e alla 12/03, con la quale il Comune di Taceno autorizzava modifiche interne al piano terra, con la creazione di una zona adibita alla preparazione dei prodotti da imballare e da spedire con una superficie di 367,86 mq, modifica della rampa esterna per agevolare l'attività di carico e scarico delle merci e sistemazione dell'area esterna e della recinzione.

Infine, nel 2019 è stata presentata una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) n.18/2019, protocollo 3654 del 08.10.2019 riguardante l'installazione di un impianto di aspirazione.

Dal confronto tra le pratiche edilizie reperite in Comune e i sopralluoghi effettuati presso l'immobile, sono emerse difformità da regolarizzare con pratiche edilizie di sanatoria presso il Comune di Taceno.

Ad oggi le difformità con lo stato autorizzato consistono in modifiche delle partizioni interne.

Necessita quindi l'esecuzione di un accurato rilievo dello stato attuale dell'immobile, la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria da presentare al Comune di Taceno, che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria ed il successivo aggiornamento catastale in quanto quello attuale è difforme dallo stato di fatto.

C.7 STIMA

A seguito delle considerazioni sviluppate nei paragrafi precedenti, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo, valutando poi i costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile stesso.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili. I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche di beni simili presenti sul territorio.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, basato sul rapportare il valore dei beni con quello di altri

simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali. Più precisamente sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le quotazioni immobiliari OMI, che, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, definisce un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riportando il valore per unità di superficie riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti da una valutazione effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni degli immobili, della loro ubicazione, dello stato di conservazione dei luoghi e delle finiture degli stessi si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni similari, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, si è arrivati alla definizione del valore di mercato.

A tale importo vanno detratti i costi e gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale del capannone. Si precisa che le aree

urbane/esterne di pertinenza con l'eventuale volumetria residua realizzabile, si considerano ricomprese nei valori precedentemente indicati. Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati. Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori. Si procede quindi alla definizione di un prezzo medio unitario per gli edifici a 550,00 €/mq (300,00€/mq per i locali servizi), mentre per il terreno di pertinenza (ente urbano) è stato attribuito un valore base unitario pari ad 35,00 €/mq.

C.8 COMPUTO ESTIMATIVO

Di seguito si riporta la valutazione di dettaglio con tabelle riepilogative e conseguenti valori di mercato.

CAPANNONE

N.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM. mq	VALUTAZIONE €/mq	VALORE STIMATO
1	UFFICI	PT	36,00	€ 550,00	€ 19.800,00
2	RIPOSTIGLIO	PT	17,00	€ 300,00	€ 5.100,00
3	BAGNI/SPOGLIATOI	PT	27,30	€ 550,00	€ 15.015,00
4	ASCENSORI/SCALA	PT	23,10	€ 300,00	€ 6.930,00
5	MAGAZZINO 1	PT	1.483,10	€ 550,00	€ 815.705,00
6	MAGAZZINO 2	PT	386,50	€ 550,00	€ 212.575,00
7	SOTTOSCALA	PT	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
8	SCALA/LOCALE TECNICO	P1	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
9	MAGAZZINO	P1	1.948,00	€ 550,00	€ 1.071.400,00
10	SCALE ESTERNE	P1	39,60	€ 200,00	€ 7.920,00
11	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Copertura	-	-	€ 80.000,00

TOTALE	3.991,60	€ 2.243.745,00
---------------	-----------------	-----------------------

CAPANNONE = **€2.243.745,00** (Euro

Duemilioniduecentoquarantatremilasettecentoquarantacinque/00).

AREA DI PERTINENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM. mq	VALUTAZIONE €/mq	VALORE STIMATO
AREA DI PERTINENZA	PT	3.366,00	35,00	€ 117.810,00

AREA DI PERTINENZA = **€117.810,00** (Euro

Centodiciassettemilaottocentodieci/00).

VALORE STIMATO PER CAPANNONE E AREA DI PERTINENZA =

€2.361.555,00

(Euro

Duemilionitrecentosessantunomilacinquecentocinquantacinque/00)

Nella valutazione di tali importi vanno considerati i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'edificio stimabili nell'ordine di 30.000€, oltre oneri di legge.



F E D E R I C A C R O C E

N O T A I O

Via Carlo Cattaneo n.7 - 23900 - Lecco

tel. 0341-364677

email:fcroce@notariato.it

2) CONSERVATORIA DI LECCO

A tutto il giorno 13 gennaio 2026 la società "Sveden s.r.l." con sede in Primaluna Via Provinciale frazione Cortabbio P.lva 00335010138_risulta essere proprietaria dei seguenti immobili:

COMUNE DI TACENO

C.F. FG.4 mapp.3263 D/1 Via dell'Artigianato n.8 Piano T-1 (area mapp.3263 ex mapp. 1292 are 53.50 derivante dalla fusione dei mapp. 1292 are 13.70, 1294 are 18.60, 1296 are 21.20).

C.T. FG.9 mapp.3659 (ex mapp. 1300/a) prato are 1.40, 3660 prato (ex mapp.1330/b) are 2.30, 3661 prato (ex mapp.1301/a) are 2,00 e 3662 prato (ex mapp.1301/b) are 3.00

PROVENIENZE:

Per gli originari mapp. 1294, 1300, 1301, 1296: Atto di compravendite Not. Cuocolo Alberto in data 1 luglio 2002 n.67194/9790 rep., registrato a Lecco in data 12 luglio 2002 al n.1864 serie 2/v e trascritto a Lecco in data 12 luglio 2002 ai nn.10671/7643 e 10672/7644.

Per l'originario mapp. 1292: Atto di compravendite Not. Cuocolo Alberto in data 3 novembre 2003 n.70754/10719 rep. registrato a Lecco in data 15 novembre 2003 n.2341 SERIE 1T e trascritto a Lecco in data 17 novembre 2003 ai nn.17886/11802

Nel ventennio non sussistono formalità pregiudizievoli, servitù o vincoli ad eccezione di:

- Atto in data 4 aprile 2005 n.73361/11833 rep. Not. Cuocolo Alberto registrato a Lecco in data 22 aprile 2005 al n.3132 serie 1T e trascritto a Lecco in data 4 maggio 2005 ai nn.7746/4706 portante costituzione di servitù di posa di sottoservizi e di passo pedonale e carraio sulla fascia di terreno identificata con colore verde a favore del mapp. 3263 di Taceno di proprietà della società Sveden ed a carico dei mapp. 2373 e 2374 di Taceno di proprietà dei signori Caverio Rocco e Gianola Egidia.

- Ipoteca volontaria iscritta a Lecco in data 21 dicembre 2016 ai nn.15854/2640 per € 1.700.000,00 in dipendenza di atto a rogito Notaio Donegana Giulio n.106321/31885rep. del 20.12.2016 a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Sondrio- società cooperativa per azioni con sede in Sondrio ed a carico della società Sveden per un originario importo capitale di € 1.000.000,00 della durata di 12 anni gravante sugli immobili C.F.fg.4 mapp. 3263 e C.T. mapp. 3263 ente urbano are 53.50 del Comune di Taceno.

Lecco, 26 gennaio 2026



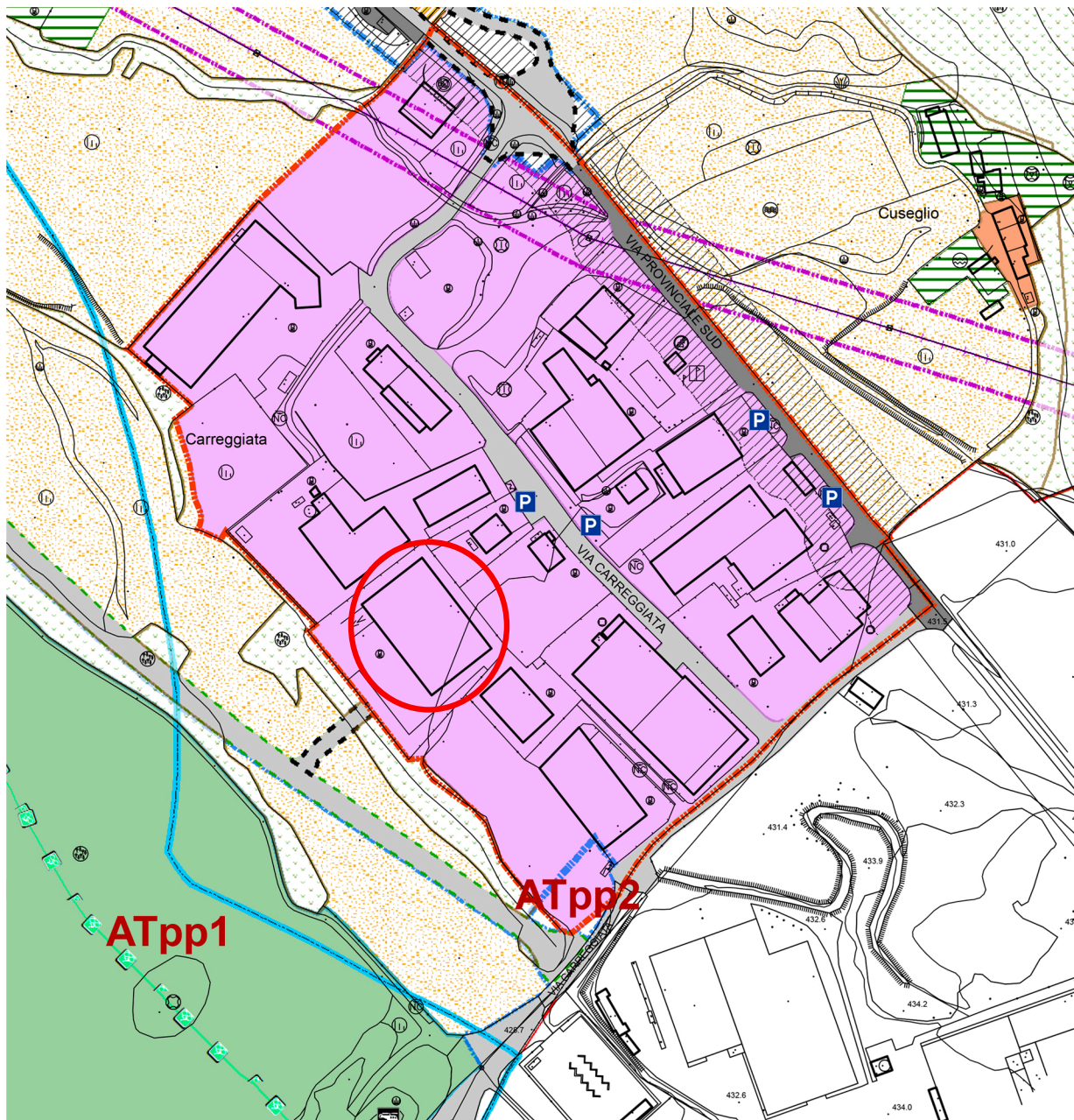
Federica Croce

TRIBUNALE DI LECCO
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 6/2025










PERIZIA DI STIMA PROPRIETA' IMMOBILIARE
SVEDEN SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
VIA PROVINCIALE N. 149 – PRIMALUNA (LC)

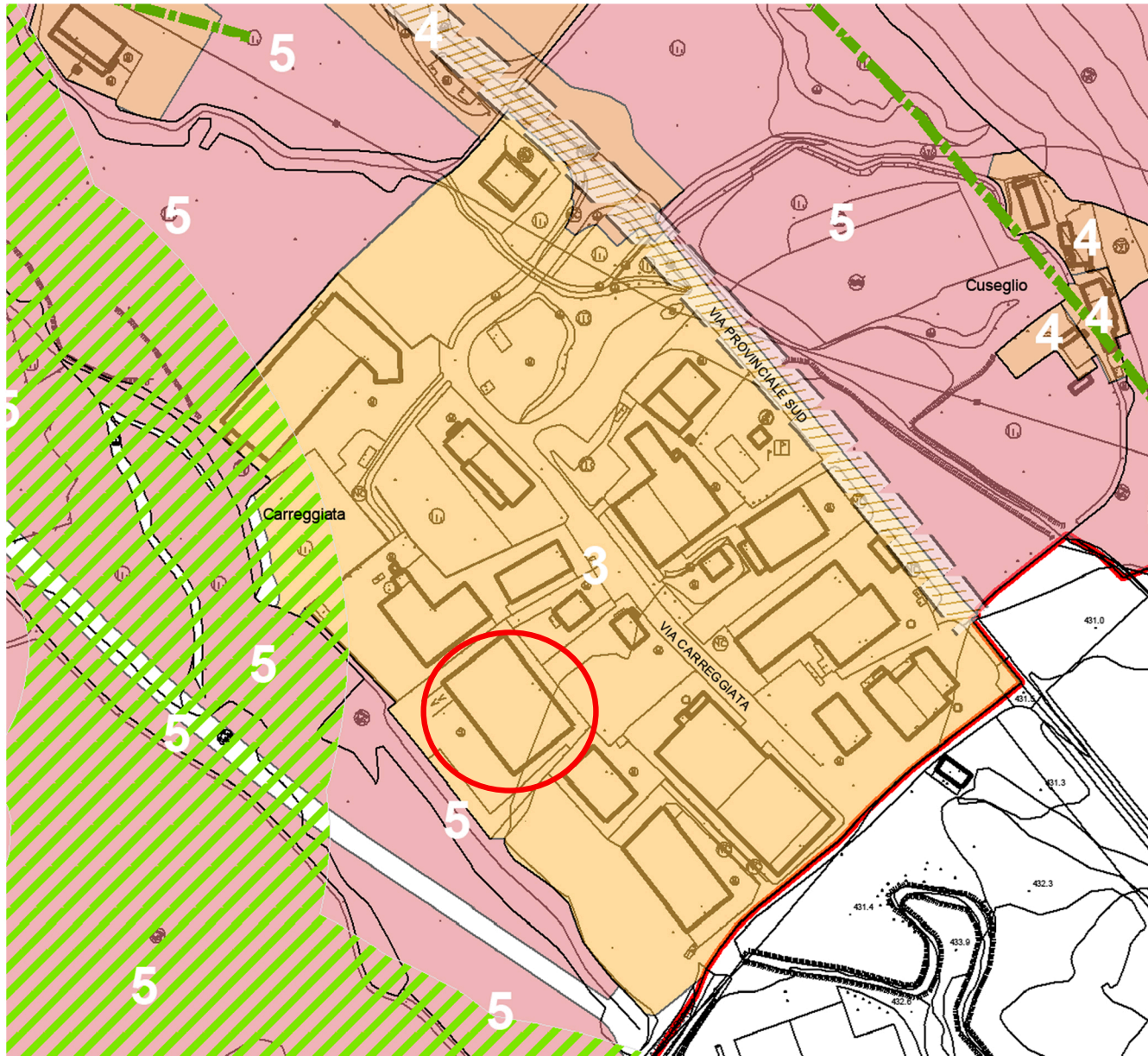
ALLEGATI
COMUNE DI TACENO (LC)

- C.1** *Inquadramento urbanistico*
- C.2** *Estratti di mappa catastale*
- C.3** *Visure catastali*
- C.4** *Schede catastali*
- C.5** *Estratto OMI*
- C.6** *Documentazione fotografica*
- C.7** *Elaborati grafici (Tavv. 01, 02, 03)*



Zone A - Ttolo IV

-  A nuclei antichi
-  A1 edilizia diffusa
-  **Ambito residenziale R1 - Art.17.3.1**
-  R1 soggetto a permesso convenzionato - Art. 17.3.2
-  **Ambito residenziale misto R2 - Art.17.3.3**
-  **Ambito residenziale nel verde R3 - Art.17.3.4**
-  **Ambito artigianale - Art.17.3.5**
-  **Ambito produttivo - Art.17.3.6**
-  **Ambito produttivo speciale in area paesistica - Art. 17.3.7**



Classi di valenza paesaggistica

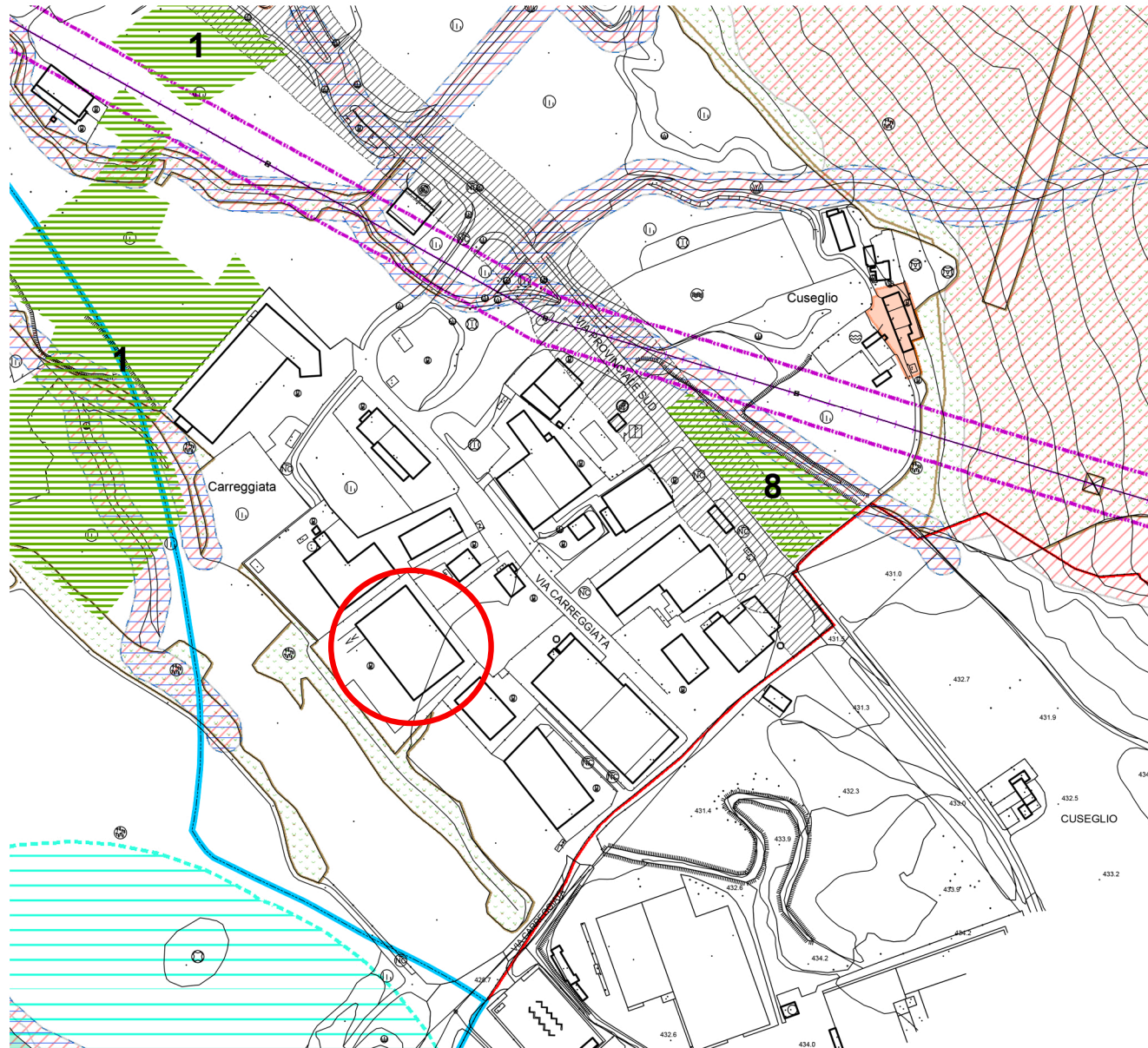
2


3

4


5

Confine comunale



 Beni architettonici ai sensi del Dlgs 42/2004 Art.10

Zone A

 A nuclei antichi

 A1 edilizia diffusa

 Fascia di rispetto stradale

 Distanza dai corsi d'acqua Dlgs 42/2004 Art.142c

 Fascia di rispetto cimiteriale

 Fascia di rispetto depuratore

 Tratta principale elettrodotto a media tensione

 Distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti

 Fascia antenne telecomunicazioni

 Fasce di rispetto reticolo idrografico minore

 Fasce di rispetto sorgenti

 Bosco Dlgs 42/2004 Art.142g

 Corso d'acqua pubblico (DGR 13950/2003)

Vincolo idrogeologico

 4 Ca

 4 Ee

 4 Fq

 4 GI

 4 Vm

 4 Vpi

 4* Zn1

 Confine comunale

 Istanze pervenute

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **03/09/2025**

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di TACENO (L022) provincia LECCO



Soggetto richiesto:

SVEDEN S.R.L sede PRIMALUNA (LC) (CF: **00335010138**)

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **TACENO (L022) (LC)**
Foglio **4** Particella **3263**

COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LC0013650
in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 975.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TACENO (L022) (LC)**
Foglio **9** Particella **3263**

> Indirizzo

VIA DELL' ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2020
Pratica n. LC0007996 in atti dal 07/02/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
3189.1/2020)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 40.446,00**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2005
Pratica n. LC0051819 in atti dal 06/06/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6687.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> **1. SVEDEN S.R.L (CF 00335010138)**
sede in PRIMALUNA (LC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2005 - IST 82353/18
RETTIF IMPIANTO ERRATO Voltura n. 198.1/2019 -
Pratica n. LC0000731 in atti dal 08/01/2019

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di TACENO (L022)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 40.446,00**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 40.446,00**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/09/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/09/2025

Dati identificativi: Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio 4 Particella **3263**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio 9 Particella **3263**

Classamento:

Rendita: **Euro 40.446,00**

Categoria **D/1^a**

Foglio 4 Particella **3263**

Indirizzo: VIA DELL' ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

> Intestati catastali

> 1. SVEDEN S.R.L (CF 00335010138)

sede in PRIMALUNA (LC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 11/02/2005

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio 4 Particella **3263**

COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LC0013650
in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 975.1/2005)

> Indirizzo

📅 dal 11/02/2005 al 07/02/2020

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio 4 Particella **3263**

VIA CARREGGIATA Piano T-1

COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LC0013650
in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 975.1/2005)

📅 dal 07/02/2020

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **4** Particella **3263**

VIA DELL` ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2020
Pratica n. LC0007996 in atti dal 07/02/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
3189.1/2020)

> Dati di classamento

📅 dal 11/02/2005 al 06/06/2005

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **4** Particella **3263**

Rendita: **Euro 40.446,00**

Categoria **D/1^a**

COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n. LC0013650
in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n. 975.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 06/06/2005

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **4** Particella **3263**

Rendita: **Euro 40.446,00**

Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2005
Pratica n. LC0051819 in atti dal 06/06/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6687.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TACENO (L022)(LC) Foglio 4 Particella 3263

➤ **1. DITTA SVEDEN S.R.L. (CF 00335010138)**

sede in PRIMALUNA (LC)

📅 dal 11/02/2005 al 11/02/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 11/02/2005 Pratica n.
LC0013650 in atti dal 11/02/2005 COSTITUZIONE (n.
975.1/2005)

➤ **1. SVEDEN S.R.L. (CF 00335010138)**

sede in PRIMALUNA (LC)

📅 dal 11/02/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2005 - IST 82353/18
RETTIF IMPIANTO ERRATO Voltura n. 198.1/2019 -
Pratica n. LC0000731 in atti dal 08/01/2019

Visura telematica

Legenda

a) D/1: Opifici

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/10/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2025

Dati identificativi: Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **3263**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **4** Particella **3263**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **5.350 m²**

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto al 08/09/2004**

Immobile predecessore

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1292**

Impianto meccanografico del 09/11/1984

 **dal 08/09/2004**

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **3263**

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. LC0079442 in atti dal 08/09/2004 (n. 79442.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1292**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 08/09/2004**

Immobile predecessore

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1292**

Redditi: dominicale **Euro 1,77 Lire 3.425**

agrario **Euro 2,12 Lire 4.110**

Impianto meccanografico del 09/11/1984

Particella con qualità: **PRATO** di classe **03**

Superficie: **1.370 m²**

Partita: **1358**

📅 dal **08/09/2004** al **08/09/2004**

Immobile predecessore

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1292**

Redditi: dominicale **Euro 6,91**
agrario **Euro 8,29**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **03**
Superficie: **5.350 m²**

Variazione del 08/09/2004 Pratica n. LC0079442 in atti dal 08/09/2004 (n. 79442.1/2004)

Annotazioni: comprende le particelle:1294,1296

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1294**

Foglio **9** Particella **1296**

📅 dal **08/09/2004**

Immobile attuale

Comune di **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **3263**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **5.350 m²**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/09/2004 Pratica n. LC0079442 in atti dal 08/09/2004 (n. 79442.1/2004)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **TACENO (L022) (LC)**

Foglio **9** Particella **1292**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TACENO (L022) (LC) Foglio 9 Particella 1292

➤ **1. BALASSI Vittorio**
(CF BLSVTR10P18L022N)

nato a TACENO (LC) il 18/09/1910

📅 dall'impianto al 12/08/1983 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 09/11/1984

➤ **1. BALASSI Cristoforo**
(CF BLSCST46D17L022L)

nato a TACENO (LC) il 17/04/1946

📅 dal 12/08/1983 al 16/10/2001

Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 2)

2. TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/08/1983 Pubblico ufficiale BERERA Sede LECCO (LC) Repertorio n. 75042 - US Sede LECCO (LC) Registrazione n. 3324 registrato in data 06/12/1983 - Voltura n. 10164.3/1985 in atti dal 22/10/1999

➤ **2. BALASSI Tranquilla**
(CF BLSTNQ41B65L022W)

nata a TACENO (LC) il 25/02/1941

- 📅 dal 12/08/1983 al 16/10/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **3. BUSI Maria (CF BSUMRA15R62G336F)**
nata a PARLASCO (LC) il 22/10/1915
- 📅 dal 12/08/1983 al 16/10/2001
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 2)
- **4. BUSI Maria (CF BSUMRA15R62G336F)**
nata a PARLASCO (LC) il 22/10/1915
- 📅 dal 12/08/1983 al 16/10/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)
- **1. BALASSI Tranquilla (CF BLSTNQ41B65L022W)**
nata a TACENO (LC) il 25/02/1941
- 📅 dal 16/10/2001 al 01/10/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- **1. MELESI Giuseppe (CF MLSGPP40D03D065H)**
nato a CORTENOVA (LC) il 03/04/1940
- 📅 dal 01/10/2002 al 03/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 3/9 (deriva dall'atto 4)
- **2. MELESI Loretta (CF MLSLTT74C61A745V)**
nata a BELLANO (LC) il 21/03/1974
- 📅 dal 01/10/2002 al 03/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)
- **3. MELESI Michela (CF MLSMHL69L41A745R)**
nata a BELLANO (LC) il 01/07/1969
- 📅 dal 01/10/2002 al 03/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)
- **4. MELESI Sabrina (CF MLSSRN71T41A745U)**
nata a BELLANO (LC) il 01/12/1971
- 📅 dal 01/10/2002 al 03/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 2/9 (deriva dall'atto 4)
- **1. SVEDEN S.R.L (CF 00335010138)**
sede in PRIMALUNA (LC)
- 📅 dal 03/11/2003 al 08/09/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

3. Atto del 16/10/2001 Pubblico ufficiale DONEGANA GIULIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 78881 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10272.2/2001 Reparto PI di LECCO - Pratica n. 153823 in atti dal 19/11/2001

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/10/2002 Registrazione Volume 307 n. 5 - Nota presentata con Modello Unico n. 4777/2003 Reparto PI di LECCO in atti dal 18/11/2003

5. Atto del 03/11/2003 Pubblico ufficiale CUOCOLO ALBERTO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 70754 - COMPRAVENDITA ***QUANTO IN CONTRATTO E' PERVENUTO ALLA PARTE ALIENANTE PER SUCCESSIONE I N MORTE DELLA SIGNORA BALASSI TRANQUILLA, NATA A TACENO IL 25 FEBBRAIO1941, DECEDUTA A TACENO IL 1 OTTOBRE 2002, SENZA TESTAMENTO, COME DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A LECCO IL Nota presentata con Modello Unico n. 11802.1/2003 Reparto PI di LECCO in atti dal 18/11/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0013650 del 11/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taceno

Via Carreggiata

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 3263

Subalterno:

Compilata da:
Melesi Giacomo

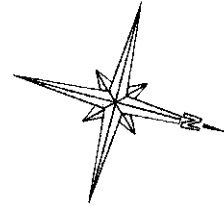
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco

N. 422

Scheda n. 1

Scala 1:500



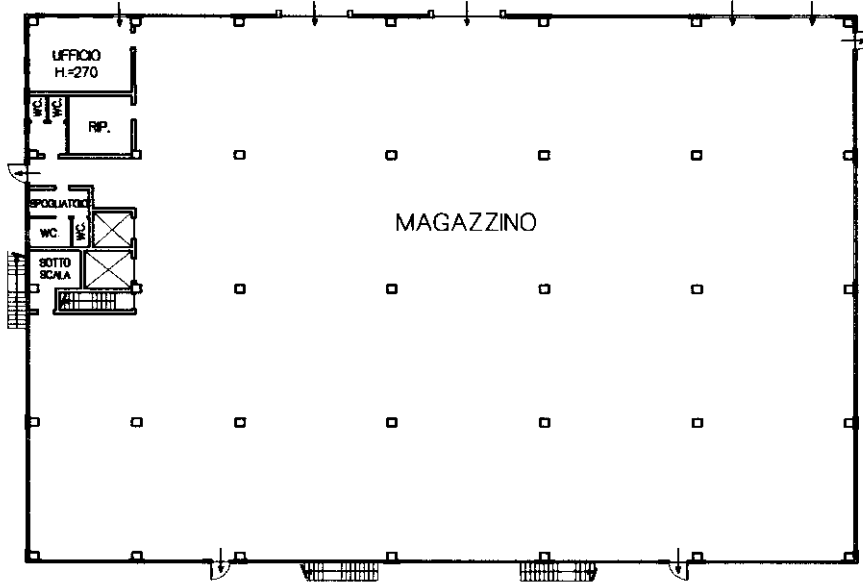
MAPP. 2456

MAPP. 1302

AREA DI
PERTINENZA

MAPP. 1299

MAPP. 1297



MAPP. 1290

MAPP. 1304

MAPP.
1278

MAPP.
2923

MAPP.
2926

MAPP.
2374

STRADA PRIVATA

PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0013650 del 11/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Taceno

Via Carreggiata

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 3263

Subalterno:

Compilata da:
Melesi Giacomo

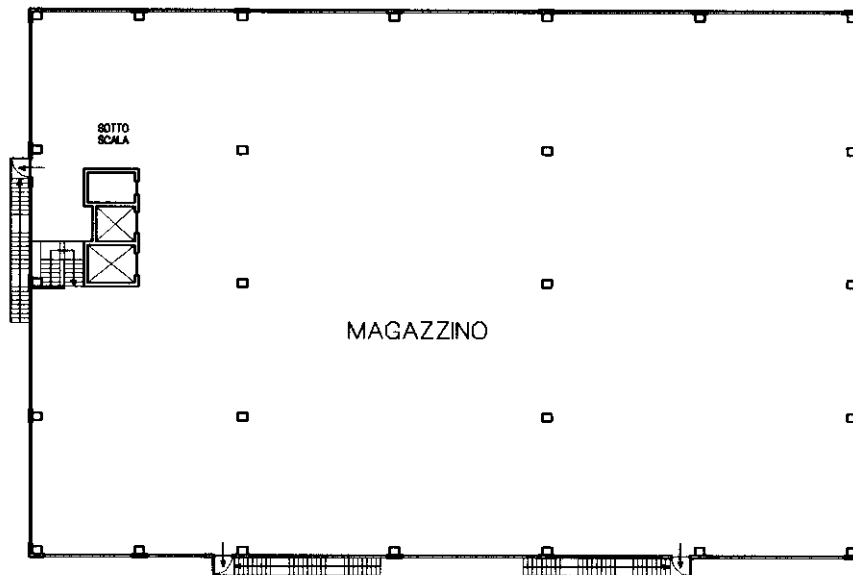
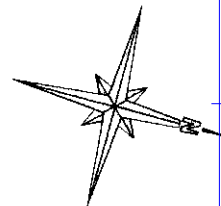
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco

N. 422

Scheda n. 2

Scala 1:500



PIANTA PIANO PRIMO
H.=500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2025 - Comune di TACENO(L022) - < Foglio 4 - Particella 3263 - Subalterno >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

Ultima planimetria in atti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LECCO

Comune: TACENO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20EDIFICATO

Codice zona: B2

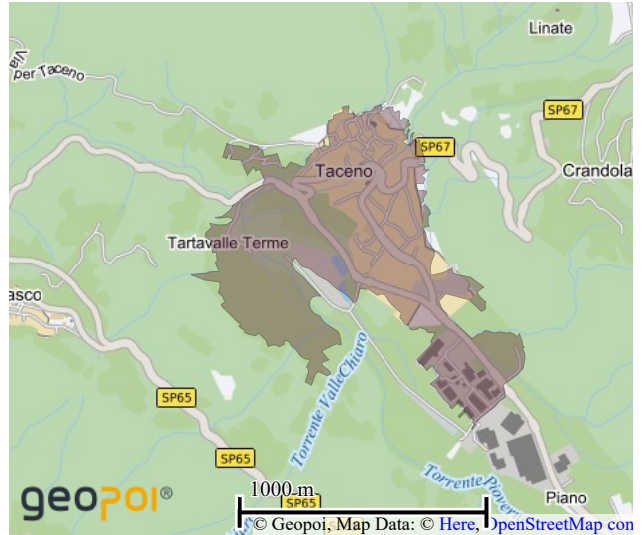
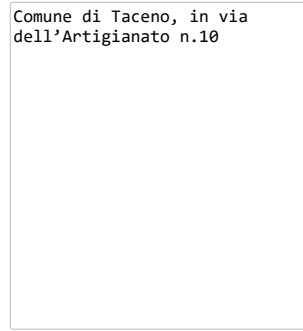
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	480	620	L			
Laboratori	Normale	480	620	L			

[Stampa](#)



[Legenda](#)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTERNI



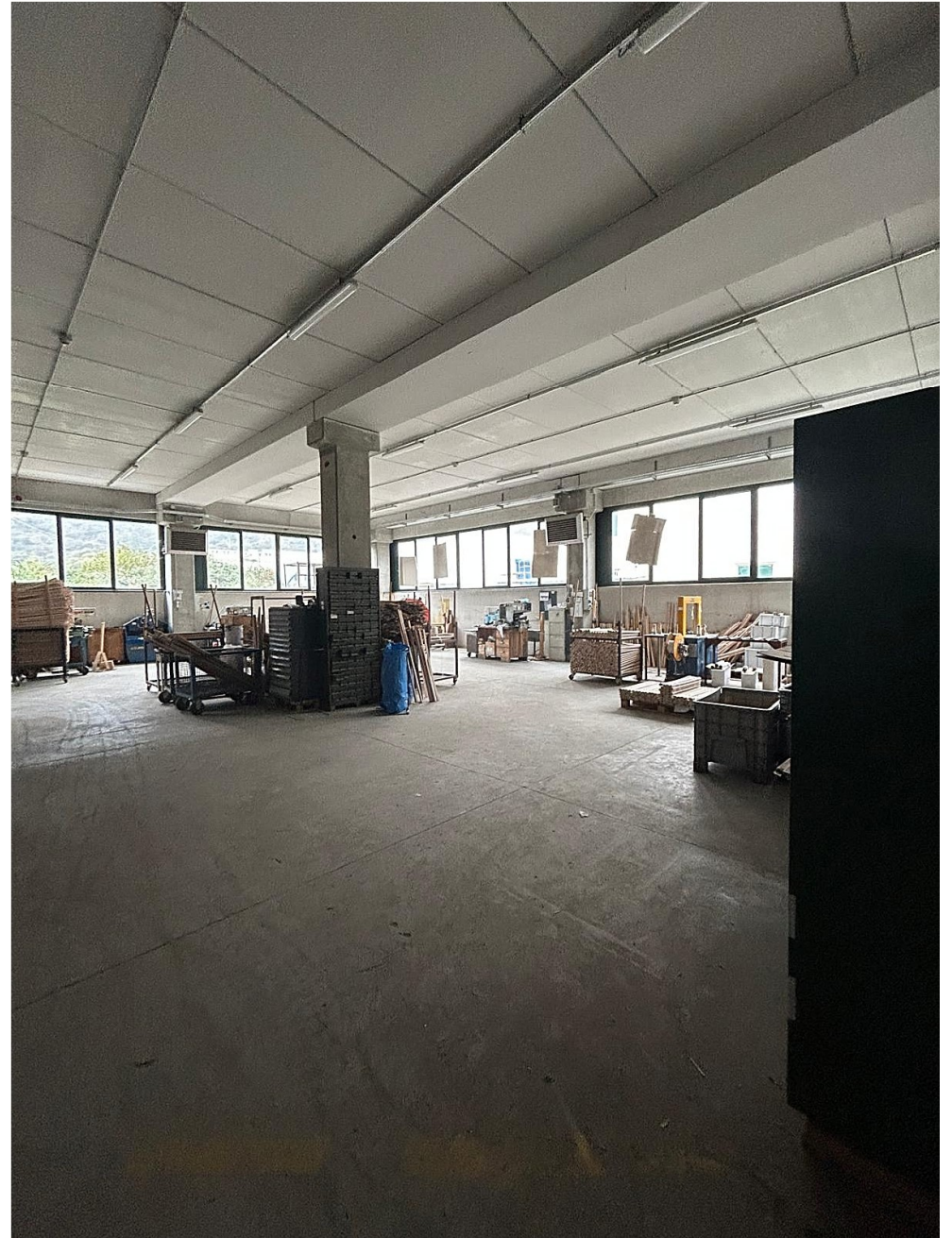
ESTERNI



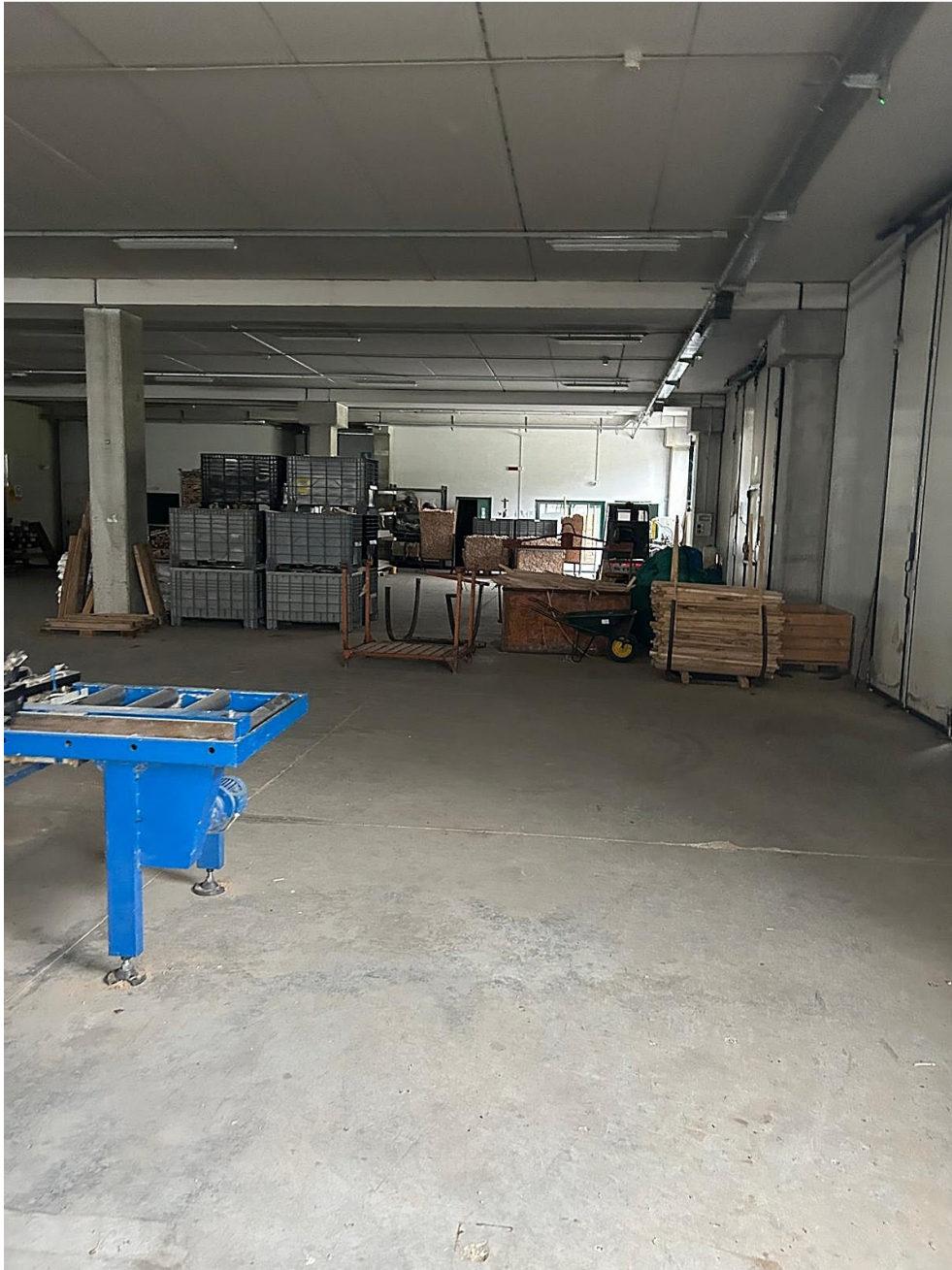
ESTERNI



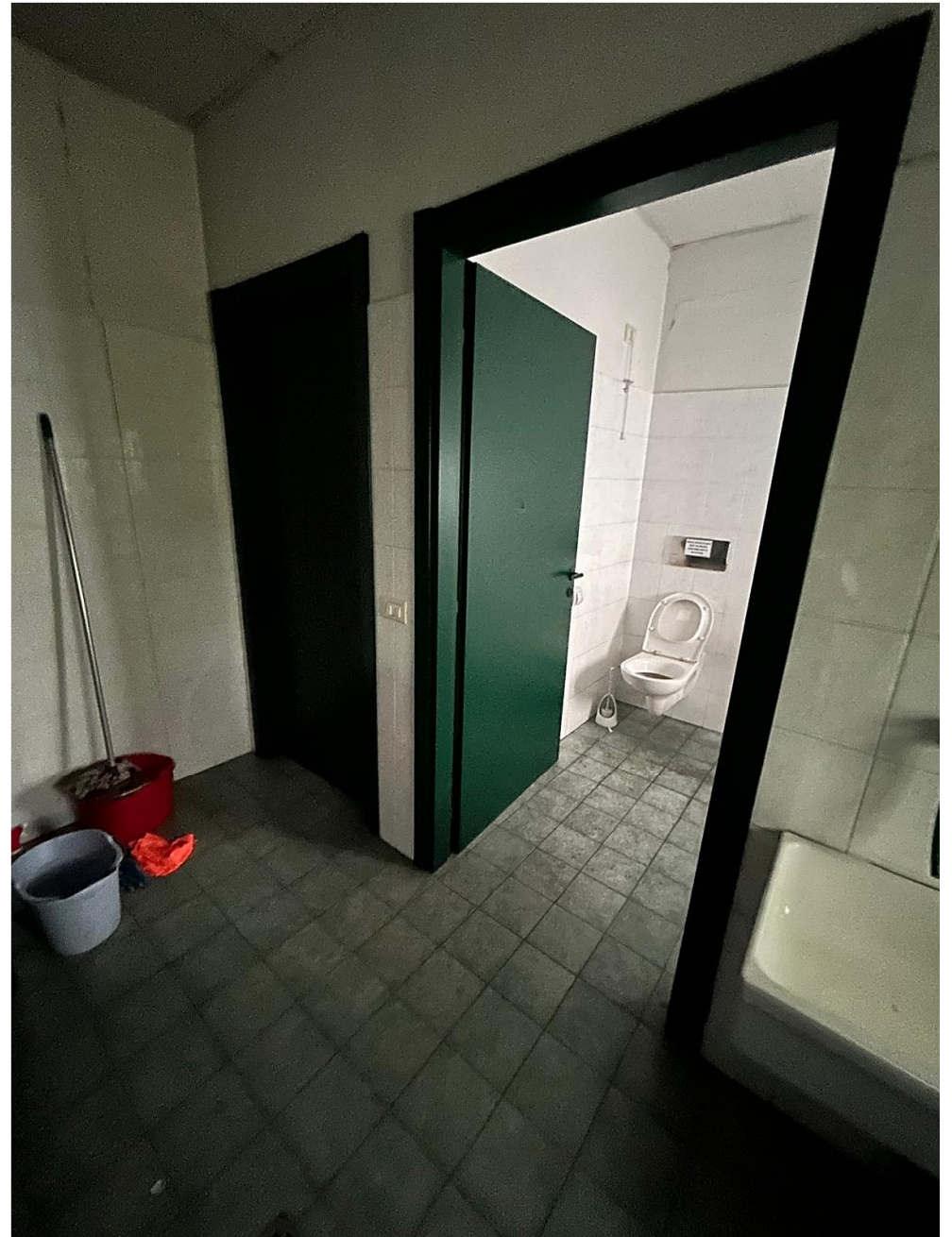
ESTERNI



INTERNI - PIANO TERRA



INTERNI - PIANO TERRA



INTERNI - PIANO TERRA



INTERNI - PIANO TERRA



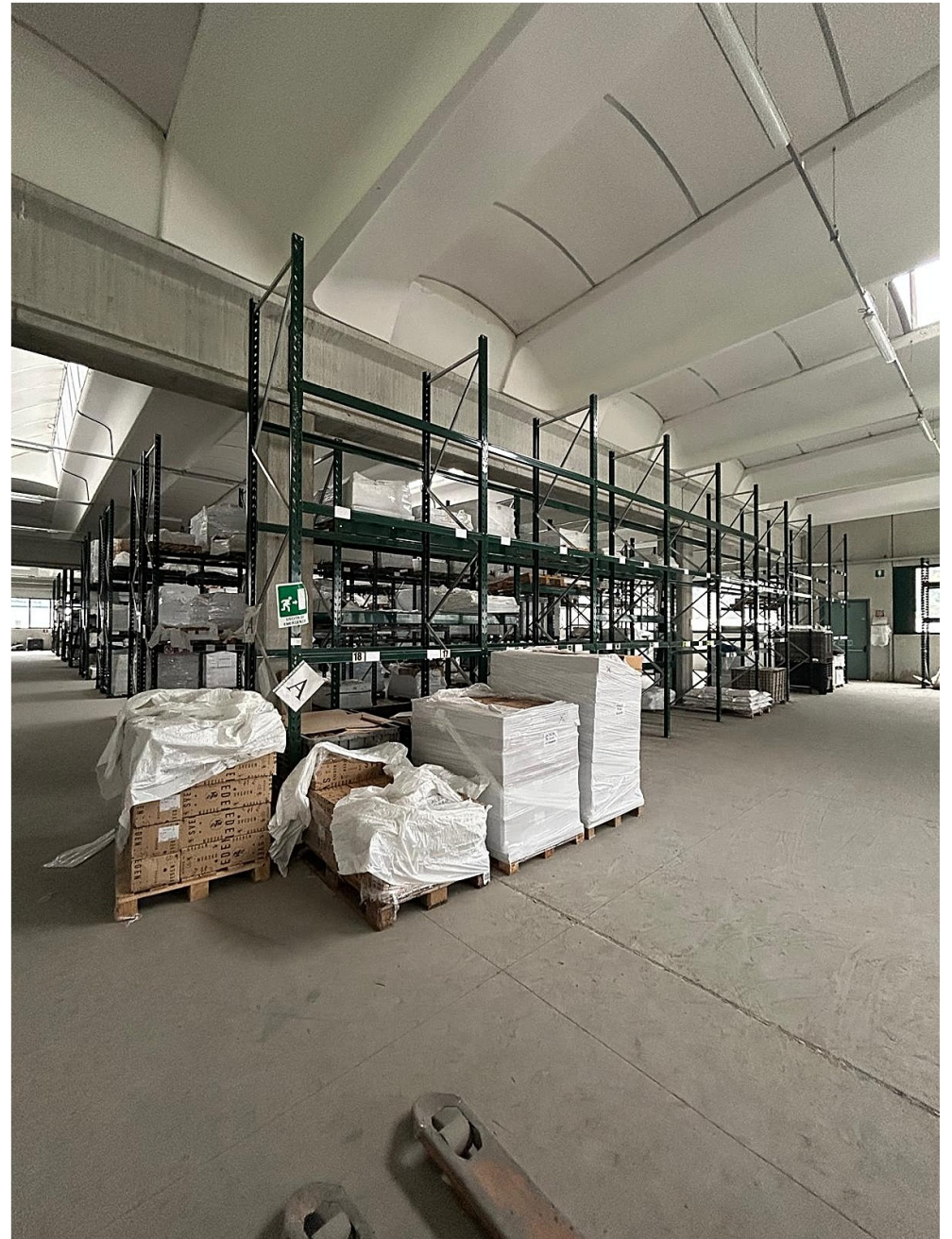
INTERNI - PIANO TERRA



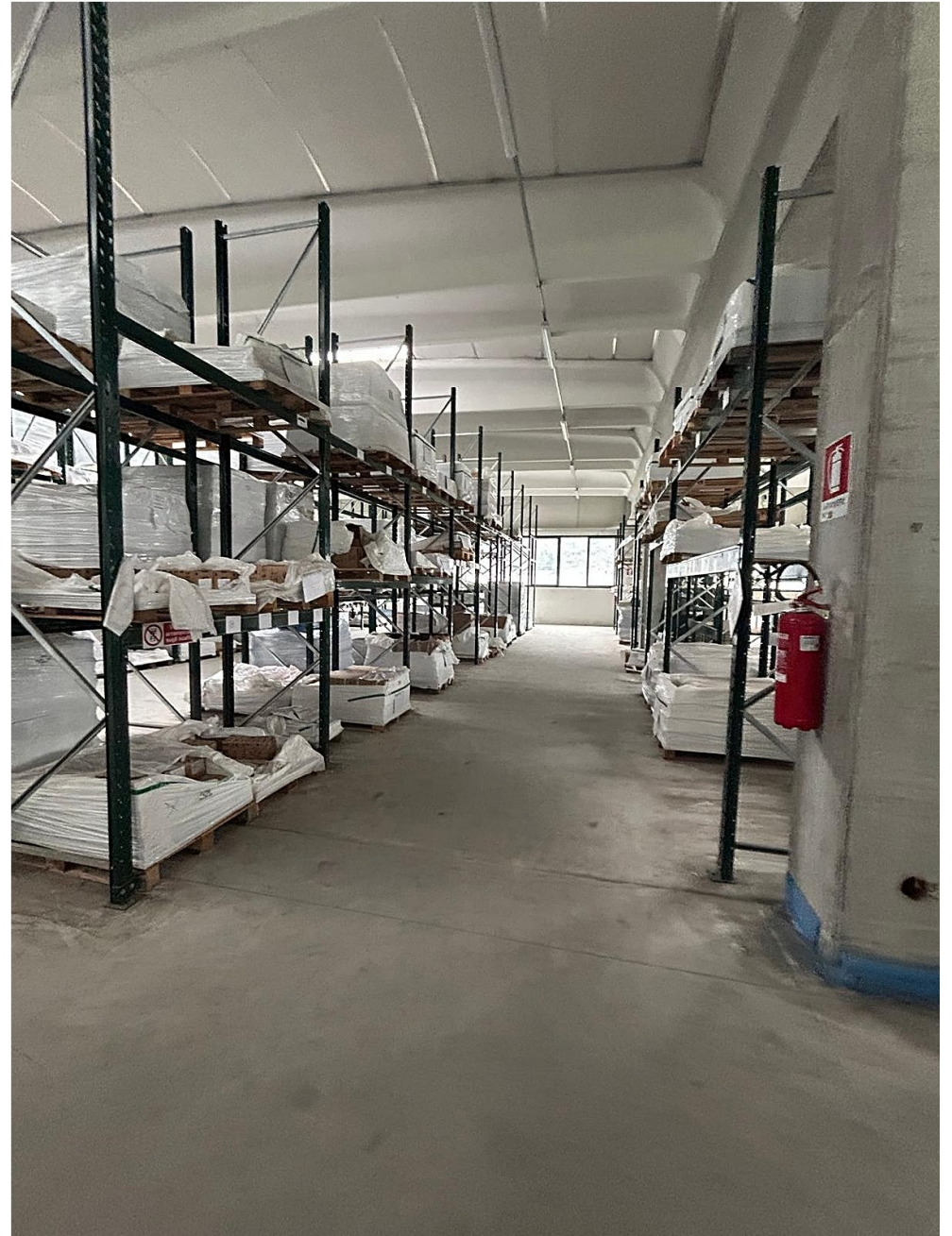
INTERNI - PIANO TERRA



INTERNI - PIANO PRIMO



INTERNI - PIANO PRIMO



INTERNI - PIANO PRIMO



 ENTE URBANO SUP. 5350 MQ

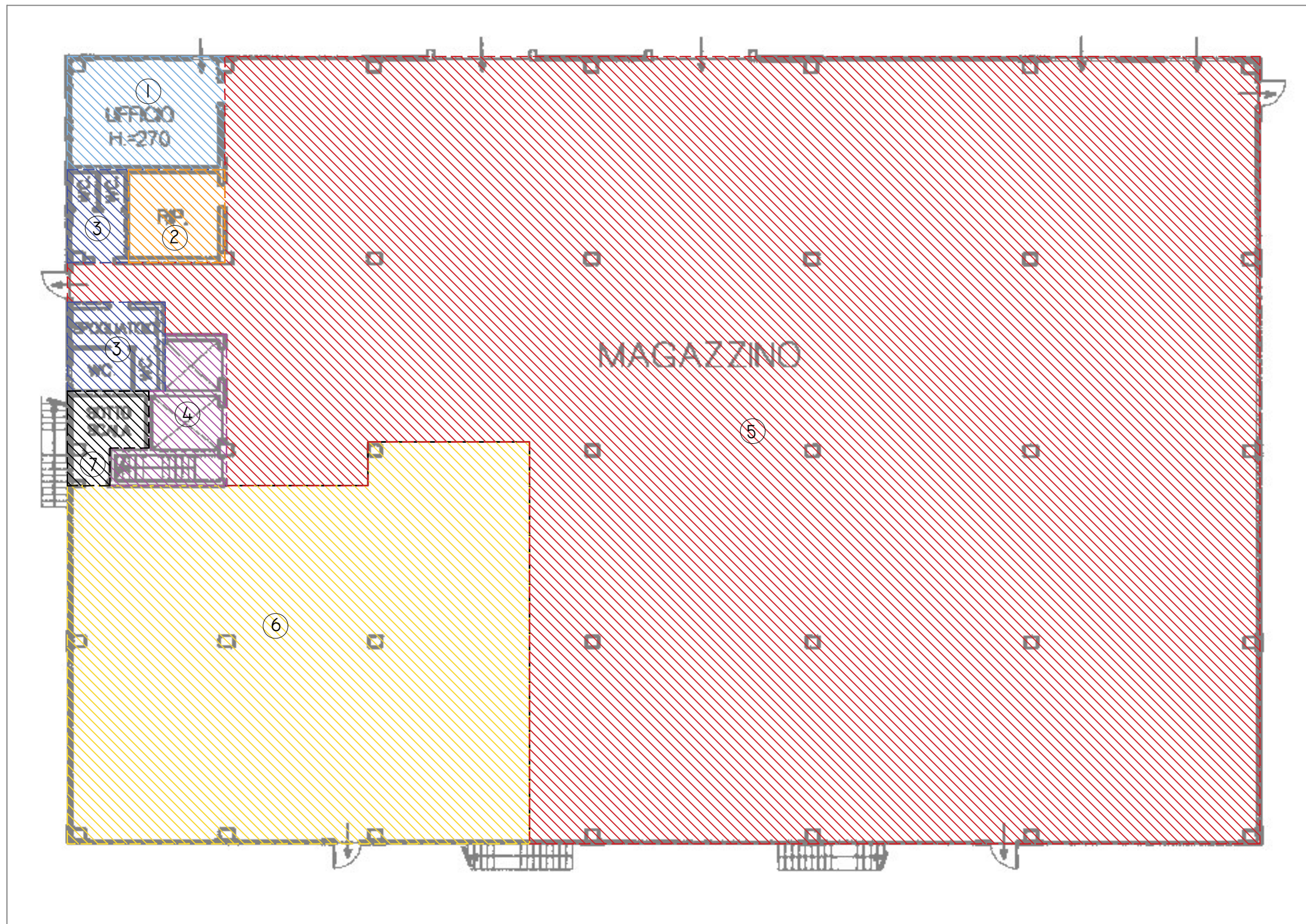
Progettista:
 Ing. Chiara Bonaiti
 Via Roma n.73, 23900 Lecco (LC)
 Ordine degli Ingegneri di Lecco n° 1303

Procedura:
 Perizia di stima dei beni immobiliari di
 Sveden srl in liquidazione giudiziale
 Via Provinciale n. 149 - Primaluna (LC)

Oggetto:
 Superficie immobile nel Comune di
 TACENO
 area di pertinenza

20.10.2025

Tavola n. **01**



	UFFICI	SUP. 36,00 mq
	RIPOSTIGLIO	SUP. 17,00 mq
	BAGNI/SPOGL.	SUP. 27,30 mq
	ASCENS./SCALA	SUP. 23,1 mq
	MAGAZZINO 1	SUP. 1483,10 mq
	MAGAZZINO 2	SUP. 386,50 mq
	SOTTOSCALA	SUP. 11,00 mq

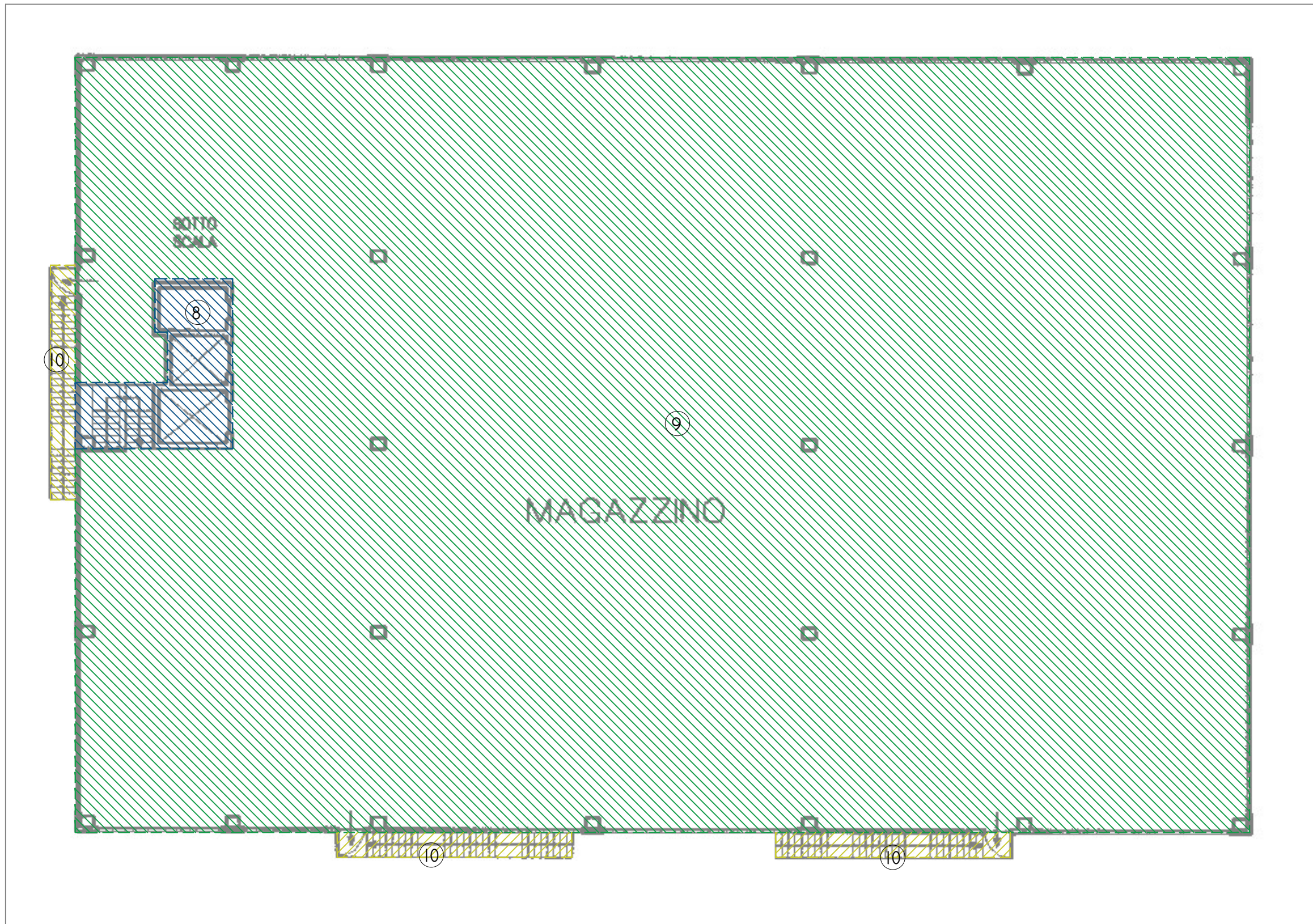
Progettista:
 Ing. Chiara Bonaiti
 Via Roma n.73, 23900 Lecco (LC)
 Ordine degli Ingegneri di Lecco n° 1303




Procedura:
 Perizia di stima dei beni immobiliari di
 Sveden srl in liquidazione giudiziale
 Via Provinciale n. 149 - Primaluna (LC)

Oggetto:
 Superficie immobile nel Comune di
 TACENO
 piano terra

20.10.2025

Tavola n. **02**



	SCALA/LOC. TEC.	SUP. 20,00 mq
	MAGAZZINO	SUP. 1948,00 mq
	SCALA ESTERNE	SUP. 39,60 mq

Progettista: Ing. Chiara Bonaiti Via Roma n.73, 23900 Lecco (LC) Ordine degli Ingegneri di Lecco n° 1303	Procedura: Perizia di stima dei beni immobiliari di Sveden srl in liquidazione giudiziale Via Provinciale n. 149 - Primaluna (LC)	20.10.2025	Tavola n. 03
	Oggetto: Superficie immobile nel Comune di TACENO piano primo		