

---

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. –**  
**CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA**  
contro

N. Gen. Rep. 000264/13 + 000217/14

**Giudice Dr. Avv.to Edoardo Marcellini**  
**Custode Giudiziario Avv.to M. Lanfranchi**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Roberto Corti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 354*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 354*  
*C.F.: CRTRRT57M23E507F – P.Iva 01258530136*

*Con studio in Dolzago (Lecco) Via Corsica, 36*  
*Telefono: 0341450354*  
*Cellulare: 335314740*  
*Fax: 0341450354*  
*Email: arch.corti-r@libero.it*

**Beni in Lecco (Lecco) Via Mentana,93  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Lecco (Lecco) Via Mentana,93.  
Composto da Unità immobiliare composta da tre locali ripostiglio, un locale sgombero, un servizio igienico (oggetto di condono) ed un'area esterna ad uso esclusivo.  
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di circa mq. **141,50**.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 52 subalterno 701, categoria C2, classe 4.  
Coerenze da nord ad est in senso orario:  
area scoperta ai mappali 678 e 52 su due lati, porzione di fabbricato di proprietà di terzi, sottostante area al mappale 52 sub. 703 e sub. 701.  
L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1967.  
L'unità immobiliare al mappale 52 sub. 701 ha un'altezza interna di circa mt. 2,70 - 2,80.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe sono a destinazione residenziale.  
I principali centri limitrofi sono LECCO - COMO.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), aeroporto (25), autostrada (25), ferrovia (1), superstrada (2), tangenziale (25).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Sig.ra .

**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:

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI  
MUTUO a favore di

contro

..... a firma di Dott. Notaio

Gian Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54.644 iscritto a  
Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7.295 / 1.227  
importo ipoteca: **LIRE 312.500.000**  
importo capitale: **LIRE 125.000.000**

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI  
MUTUO a favore di

....., a firma di Dott. Notaio

Gian franci Condo' in data 21/09/2009 ai nn. 77.920 iscritto a Lecco  
in data 24/09/2009 ai nn. 13.300 / 2.617  
importo ipoteca: **€ 360.000,00**  
importo capitale: **€ 200.000,00**

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo  
(BG) in data 12-04-2012 rep 1.518 a favore di

..... con atto iscritto a Lecco

in data 19/09/2012 ai nn. 12.727 / 1.585  
importo ipoteca: **€ 117.990,00**  
importo capitale: **€ 101.028,03**  
L'ipoteca grava limitatamente in capo ai mappali 52 sub. 701 e sub.  
702 del catasto fabbricati.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in  
data 18/09/2012 rep. 588 a favore di

....., con atto iscritto a

Lecco in data 09/10/2012 ai nn. 13.402 / 1.698  
importo ipoteca: € 33.000,00  
importo capitale: € 23.683,45

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LECCO DEL 21-11-2011 a favore  
di

....., con atto  
iscritto a Lecco in data 28/03/2012 ai nn. 4330/ 508  
importo ipoteca: € 26.806,34  
importo capitale: € 35.000,00  
L'iscrizione colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2 di proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL  
TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE IN DATA 18-10-2012 a  
favore di

....., con atto iscritto a Lecco in data 17/01/2013  
ai nn. 753/ 83  
importo ipoteca: € 70.000,00  
importo capitale: € 45.842,99  
L'iscrizione colpisce le unità immobiliari FG. 8 part. 52 sub. 701 e  
sub. 702 per la quota di 1/2.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO a  
favore di

..... con atto trascritto a Lecco in data  
18/10/2013 ai nn. 11.747/ 8.600  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.  
Pignoramento derivante da Atto di pignoramento emesso dal  
tribunale di Lecco del 14/11/2012 a favore di

..... con atto trascritto a Lecco in data 22/01/2013  
ai nn. 946 / 741  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO DEL 15/02/2013 emessa dal Tribunale di Lecco a  
favore di massa dei creditori del fallimento di

con atto trascritto a Lecco in data 23/09/2013 ai nn.  
10739 / 7899.

L'iscrizione colpisce le unità immobiliari Fg. 8 part 52 sub. 701 e  
sub. 702 per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento emesso dal  
tribunale di Lecco in data 19-06-2014 a favore di

con atto  
trascritto a Lecco in data 11/07/2014 ai nn. 7536 / 5697

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: *difforme – vedi tavola grafica*

4.3.2. Conformità catastale: *difforme*

#### 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

, in qualità di  
comproprietaria per la quota di 1/2, dal 12/06/1997 ad oggi in forza di atto  
di compravendita a firma di Dott. Notaio Gian Franco Condo' in data  
12/06/1997 ai nn. nn. 54643/ 8485, registrato a Lecco in data 20/06/1997  
ai nn. 641 S. 1/V, trascritto a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7296/4585.

, in qualità di  
comproprietario per la quota di 1/2. Proprietario dal 29/03/2013 ad oggi in  
forza di denuncia di successione.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1/2. Proprietario dal 12/06/1997 al  
29/03/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Gian  
Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. rep. 54.643 / 8485 registrato a

Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 641 S. 1/V trascritto a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7296 / 4585.

proprietaria dal 26/06/1948 al 12/06/1997 in forza di divisione immobiliare a firma di Dott. Notaio Luigi Annoni in data 26/06/1948 ai nn. 1242/ 919.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. D.I.A. del 23/06/1997 prot. 18766 n° 267** per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria: rifacimento solaio sottotetto e copertura, modifica distribuzione interna piano primo, ritocchi intonaci di facciata, sistemazione serramenti esterni.

Denuncia Inizio Attività presentata in data 23/06/1997- n. prot. 18766  
Intervento di modifica distribuzione interna eseguito solo sull'unità immobiliare al piano primo, mappale 52 sub. 702.

### Descrizione deposito artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito artigianale sito in Lecco (Lecco) Via Mentana,93.

Composto da Unità immobiliare composta da tre locali ripostiglio, un locale sgombero, un servizio igienico (oggetto di condono) ed un'area esterna ad uso esclusivo.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di circa mq. **141,50**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 52 subalterno 701, categoria C2, classe 4.

Coerenze da nord ad est in senso orario:

area scoperta ai mappali 678 e 52 su due lati, porzione di fabbricato di proprietà di terzi, sottostante area al mappale 52 sub. 703 e sub. 701.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1967.

l'unità immobiliare al mappale 52 sub. 701 ha un'altezza interna di circa mt. 2,70 - 2,80.

### Destinazione urbanistica:

Norme da Piano di Governo del Territorio: estratto P.G.T. vigente allegato

Norme tecniche ed indici: estratto P.G.T. vigente allegato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ripostiglio - locale sgombero - bagno	Sup. reale lorda	125,00	1,00	125,00
area esterna ad uso esclusivo	Sup. reale lorda	16,50	0,50	8,25
	Sup. reale lorda	141,50		133,25

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene sono stati considerati:

l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le

caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona ed al rapporto domanda-offerta.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecco e provincia.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. deposito artigianale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ripostiglio - locale sgombero - bagno	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
area esterna ad uso esclusivo	8,25	€ 900,00	€ 7.425,00
	133,25		€ 119.925,00

- Valore corpo:	€ 119.925,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 119.925,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 119.925,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>deposito artigianale</b> Lotto 001	141,50	€ 119.925,00	€ 119.925,00

## 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:

	€ 17.988,75
- Riduzione monetaria per spese pratica edilizia condono	€ 1.200,00
- Riduzione monetaria per variazione scheda catastale	€ 500,00
- Riduzione monetaria: Riduzione monetaria oneri ed oblazioni condono edilizio	€ 465,45

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 001

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

€ 99.770,80

**Beni in Lecco (Lecco) Via Mentana,93**  
**Lotto 002**

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

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) Via Mentana,93.  
Unità immobiliare composta da:  
ingresso, cucina, soggiorno, balcone, disimpegno, camera, bagno, camera, bagno, ripostiglio e ripostiglio/ sottoscala (oggetto di condono).  
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di **mq. 128,00**.  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 52 subalterno 702, categoria A3, classe 3, composto da vani 5.  
Coerenze da Nord ad est in senso orario:  
area scoperta ai mappali 678 - 52 su due lati, porzione di fabbricato di proprietà di terzi, sottostante area ai mappali 52 sub. 703 e 701.  
L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967.  
Il mappale 52, sub. 702 è stato oggetto di manutenzione straordinaria - D.I.A. del 23/06/1997.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,80 mt.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe sono a destinazione residenziale.  
I principali centri limitrofi sono LECCO - COMO.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), aeroporto (25), autostrada (25), ferrovia (1), superstrada (2), tangenziale (25).

**3. STATO DI POSSESSO:**

in qualità di comproprietari per la

quota di 1/2 ciascuno.

**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:**

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI  
MUTUO a favore di

....., a firma di Dott. Notaio  
Gian Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54.644 iscritto a  
Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7.295 / 1.227  
importo ipoteca: **LIRE 312.500.000**  
importo capitale: **LIRE 125.000.000**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA  
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore  
di

..... a firma di Dott. Notaio  
Gian Franco Condo' in data 21/09/2009 ai nn. 77.920 iscritto a  
Lecco in data 24/09/2009 ai nn. 13.300 / 2.617  
importo ipoteca: **€ 360.000,00**  
importo capitale: **€ 200.000,00**

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo  
(BG) in data 12-04-2012 rep 1.518 a favore di

....., con atto iscritto a  
Lecco in data 19/09/2012 ai nn. 12.727 / 1.585  
importo ipoteca: **€ 117.990,00.**  
importo capitale: **€ 101.028,03.**  
L'ipoteca grava limitatamente in capo ai mappali 52 sub. 701 e sub.  
702 del catasto fabbricati.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in  
data 18/09/2012 rep. 588 a favore di

....., con atto iscritto a  
Lecco in data 09/10/2012 ai nn. 13.402 / 1.698  
importo ipoteca: € 33.000,00.  
importo capitale: € 23.683,45.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LECCO  
DEL 21-11-2011 a favore di .....

....., con atto  
iscritto a Lecco in data 28/03/2012 ai nn. 4330 / 508  
importo ipoteca: € 26.806,34.  
importo capitale: € 35.000,00.  
L'iscrizione colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2 di proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL  
TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE IN DATA 18-10-2012 a  
favore di .....

..... con atto iscritto a Lecco in data 17/01/2013  
ai nn. 753/ 83  
importo ipoteca: € 70.000,00.  
importo capitale: € 45.842,99.  
L'iscrizione colpisce le unità immobiliari FG. 8 part. 52 sub. 701 e  
sub. 702 per la quota di 1/2.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da **VERBALE DI PIGNORAMENTO a  
favore di** .....

..... con atto trascritto a Lecco in data  
18/10/2013 ai nn. 11.747 / 8600.  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.  
Pignoramento derivante da Atto di pignoramento emesso dal  
tribunale di Lecco del 14/11/2012 a favore di .....

..... con atto trascritto a Lecco in data 22/01/2013  
ai nn. 946/ 741  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 15/02/2013 emessa dal Tribunale di Lecco a favore di messa dei creditori del fallimento di

con atto trascritto a Lecco in data 23/09/2013 ai nn. 10.739 / 7.899  
L'iscrizione colpisce le unità immobiliari Fg. 8 part 52 sub. 701 e sub. 702 per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Lecco in data 19-06-2014 a favore di

con atto trascritto a Lecco in data 11/07/2014 ai nn. 7536 / 5697.

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: **difforme – vedi tavola grafica**

4.3.2. Conformità catastale: **difforme**

#### 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:

Sig.ra

, in qualità di comproprietaria per la quota di 1/2 proprietario dal 12/06/1997 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Gain Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54643 / 8485 registrato a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 641 S. 1/V trascritto a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7296/ 4585

, in qualità di comproprietario per la quota di 1/2 proprietario dal 09/03/2013 ad oggi in forza di denuncia di successione

##### 6.2 Precedenti proprietari:

per la quota di 1/2 proprietario dal 12/06/1997 al 29/03/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Gain Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54643 / 8485 registrato a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 641 S. 1/V trascritto a Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7296 / 4585

proprietario dal 26/06/1948 al 12/06/1997 in  
forza di divisione immobiliare a firma di Dott. Notaio Luigi Annoni in  
data 26/06/1948 ai nn. 1242/ 919

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. D.I.A. del 23/06/1997 prot. 18766 n° 267** per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento solaio sottotetto e copertura, modifica distribuzione interna piano primo, ritocchi intonaci di facciata, sistemazione serramenti esterni. Denuncia Inizio Attività presentata in data 23/06/1997- n. prot. 18766

Intervento di modifica distribuzione interna eseguito solo sull'unità immobiliare al piano primo, mappale 52 sub. 702

### Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lecco (Lecco) Via Mentana,93.

Unità immobiliare composta da:

ingresso, cucina, soggiorno, balcone, disimpegno, camera, bagno, camera, bagno, ripostiglio e ripostiglio/ sottoscala (oggetto di condono).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori di mq. **128,00**.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 52 subalterno 702, categoria A3, classe 3, composto da vani vani 5.

Coerenze da Nord ad Est in senso orario:

area scopeta ai mappali 678 - 52 su due lati, porzione di fabbricato di proprietà di terzi, sottostante area ai mappali 52 sub. 703 e 701.

L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,80 mt.

### Destinazione urbanistica:

Norme da Piano di Governo del Territorio: estratto P.G.T. vigente allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	123,50	1,00	123,50
balcone	Sup. reale lorda	2,90	0,50	1,45
ripostiglio sottoscala	Sup. reale lorda	1,60	0,50	0,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>128,00</b>		<b>125,75</b>

Accessori: ---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene sono stati considerati: l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona ed al rapporto domanda-offerta.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecco e provincia.

## 8.3. Valutazione corpi

### B. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	123,50	€ 1.100,00	€ 135.850,00
balcone	1,45	€ 1.100,00	€ 1.595,00
ripostiglio sottoscala	0,80	€ 1.100,00	€ 880,00
	125,75		€ 138.325,00

- Valore corpo:	€ 138.325,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 138.325,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 138.325,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	<b>Appartamento</b> <b>Lotto 002</b>	128,00	€ 138.325,00	€ 138.325,00

## 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:

€ 20.748,75

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Riduzione monetaria per pratica di condono ripostiglio sottoscala;	€ 691,63
- Riduzione monetaria: pratica edilizia condono ripostiglio sottoscala	€ 1.200,00
- Riduzione monetaria aggiornamento scheda catastale	€ 500,00
- Riduzione monetaria oneri ed oblazioni condono	€ 171,20

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:

€ 115.013,42

Beni in Lecco (Lecco) Via Mentana n° 93

Lotto 003

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in fascia di rispetto sito in Lecco (LC) Via Mentana n° 93.  
Superficie complessiva di circa mq **257,00**.  
Identificato al catasto terreni: foglio 9, mappale 678, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 250,00 - reddito agrario: € 0,65, - reddito domenicale: € 0.84.  
Coerenze da Nord ad est in senso orario:  
mappali 53, 1142 e 52 su due lati, 677 (ex. 678 /a), torrente Gerenzone.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), verde attrezzato (buono), spazi verdi (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe sono a destinazione residenziale.  
I principali centri limitrofi sono LECCO - COMO.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5), aeroporto (25), autostrada (25), ferrovia (1), superstrada (2), tangenziale (25).

## 3. STATO DI POSSESSO:

, in qualità di comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

## 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:

Iscrizione volontaria (Attiva)  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI  
MUTUO a favore di

a firma di Dott. Notaio

Gian Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54.644 iscritto a  
Lecco in data 20/06/1997 ai nn. 7.295 / 1.227  
importo ipoteca: **LIRE 312.500.000**  
importo capitale: **LIRE 125.000.000**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da IPOTECA  
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore  
di

a firma di Dott. Notaio

Gian Franco Condo' in data 21/09/2009 ai nn. 77.920 iscritto a  
Lecco in data 24/09/2009 ai nn. 13.300 / 2.617  
importo ipoteca: **€ 360.000,00**  
importo capitale: **€ 200.000,00**

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo  
(BG) in data 12-04-2012 rep 1.518 a favore di

, con atto iscritto a

Lecco in data 19/09/2012 ai nn. 12.727 / 1.585  
importo ipoteca: **€ 117.990,00.**  
importo capitale: **€ 101.028,03.**  
L'ipoteca grava limitatamente in capo ai mappali 52 sub. 701 e sub.  
702 del catasto fabbricati.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio in  
data 18/09/2012 rep. 588 a favore di

con atto iscritto a

Lecco in data 09/10/2012 ai nn. 13.402 / 1.698  
importo ipoteca: **€ 33.000,00.**  
importo capitale: **€ 23.683,45.**

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI LECCO  
DEL 21-11-2011 a favore di

....., con atto  
iscritto a Lecco in data 28/03/2012 ai nn. 4330 / 508  
importo ipoteca: € 26.806,34.  
importo capitale: € 35.000,00.  
L'iscrizione colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2 di proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva)  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL  
TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE IN DATA 18-10-2012 a  
favore di

....., con atto iscritto a Lecco in data 17/01/2013  
ai nn. 753/ 83  
importo ipoteca: € 70.000,00.  
importo capitale: € 45.842,99.  
L'iscrizione colpisce le unità immobiliari FG. 8 part. 52 sub. 701 e  
sub. 702 per la quota di 1/2.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da  
**favore di**

..... con atto trascritto a Lecco in data  
18/10/2013 ai nn. 11.747 / 8600.  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.  
Pignoramento derivante da Atto di pignoramento emesso dal  
tribunale di Lecco del 14/11/2012 a favore di

..... con atto trascritto a Lecco in data 22/01/2013  
ai nn. 946/ 741  
La formalità colpisce i beni esecutati per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO DEL 15/02/2013 emessa dal Tribunale di Lecco a  
favore di messa dei creditori del fallimento di



....., con atto trascritto a Lecco in data 23/09/2013  
ai nn. 10.739 / 7.899  
L'iscrizione colpisce le unità immobiliari Fg. 8 part 52 sub. 701 e  
sub. 702 per la quota di 1/2.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento emesso dal  
tribunale di Lecco in data 19-06-2014 a favore di (

..... con atto  
trascritto a Lecco in data 11/07/2014 ai nn. 7536 / 5697.  
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: —*  
4.3.2. *Conformità catastale: —*

#### 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:

..... in qualità di  
comproprietaria per la quota di 1/2 proprietario dal 12/06/1997 ad oggi in  
forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Gain Franco Condo'  
in data 12/06/1997 ai nn. 54643 / 8485 registrato a Lecco in data  
20/06/1997 ai nn. 641 S. 1/V trascritto a Lecco in data 20/06/1997 ai nn.  
7296/ 4585

..... in qualità  
di comproprietario per la quota di 1/2 proprietario dal 09/03/2013 ad oggi in  
forza di denuncia di successione

##### 6.2 Precedenti proprietari:

..... per la quota di 1/2 proprietario dal 12/06/1997 al  
29/03/2013 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio Gain  
Franco Condo' in data 12/06/1997 ai nn. 54643 / 8485 registrato a Lecco  
in data 20/06/1997 ai nn. 641 S. 1/V trascritto a Lecco in data 20/06/1997  
ai nn. 7296 / 4585

..... proprietario dal 26/06/1948 al 12/06/1997 in  
forza di divisione immobiliare a firma di Dott. Notaio Luigi Annoni in  
data 26/06/1948 ai nn. 1242/ 919

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

Descrizione terreno in fascia di rispetto di cui al punto A
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno in fascia di rispetto sito in Lecco (Lecco) Via Mentana,93.

Superficie complessiva di circa mq **257,00**.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 678 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 250,00, - reddito agrario: € 0,65, reddito domenicale: € 0,84.

Coerenze da nord ad est in senso orario:

Mappali 53, 1142 e 52 su due lati, 677 ( ex. 678/ a) torrente Gerenzone.

Il terreno ha forma irregolare.

### Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: l'immobile è identificato nella zona Piano delle regole allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Apezzamento di terreno adibito ad orto	Sup. reale lorda	257,00	1,00	257,00
	Sup. reale lorda	257,00		257,00

### Destinazione urbanistica:

Scale: a rampa unica pedonale, in battuto di cemento, ubicazione esterna, condizioni sufficienti;

Cancello ad anta singola a battente in acciaio, apertura manuale condizioni sufficienti.

Accessori:---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del bene sono stati considerati: l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione e di conservazione, il valore rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona ed al rapporto domanda - offerta.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di del comune di Lecco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecco.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno in fascia di rispetto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Apezzamento di terreno adibito ad orto	257,00	€ 25,00	€ 6.425,00

- Valore corpo:	€ 6.425,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 6.425,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 6.425,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>terreno in fascia di</b>				
A	<b>rispetto Lotto 003</b>	257,00	€ 6.425,00	€ 6.425,00

**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:	€ 963,75
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:	€ 5.461,25
--	------------

Il Perito  
Corti Arch. Roberto