

---

**TRIBUNALE DI LECCO**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**INTESA SAN PAOLO SPA (per la procedura n.258/12)**  
**DEUTSCHE BANK S.P.A. (per la procedura n.368/12)**

Contro

N. Gen. Rep. **000258/12+368/12**

**Giudice: Dr. GOT Avv. Edoardo Marcellini**

**Custode Giudiziario: Avv. Ilaria Formenti**  
**Corso Martiri n.45 Lecco Tel.0341.288662 Fax 0341.351189**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Daniela Mauri*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 448*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 244*  
*C.F. MIRADNL69R68F133M- P.Iva 02597260138*

*con studio in Missaglia (Lecco) Piazzetta Le Mimose, 5*  
*telefono: 0399200523*  
*cellulare: 3495127561*  
*fax: 0230135917*  
*email: [daniela@druidonet.com](mailto:daniela@druidonet.com)*  
*[daniela@architetti-magnimauro.it](mailto:daniela@architetti-magnimauro.it)*

---

**Beni in Perledo (Lecco) Via Del Progresso n.1  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana, Via Del Progresso n.1.  
Trattasi di un appartamento posto al piano terra composto catastalmente da ingresso, soggiorno/cottura con ampio terrazzo, due camere e servizi igienici.  
Durante il sopralluogo si è constatato che tale appartamento è stato unito con l'unità immobiliare posta al mappale 127 sub 8 tramite una porta di collegamento aperta nella camera posta in adiacenza al bagno. Tale camera è diventata un locale cucina, mentre la cucina, indicata nella scheda catastale del mappale 127 sub 8, è diventata camera.  
In realtà gli attacchi delle cucine nelle posizioni originali e gli impianti ci sono sia in un appartamento che nell'altro pertanto chiudendo la porta tornerebbero ad essere due unità indipendenti e come tali vengono valutate.  
Posto al piano Terra rispetto all'ingresso della scala, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **122,50**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a \_\_\_\_\_ nato a Varenna il 25.07.1937 - C.F.

foglio 18 **mappale 127 subalterno 1**, categoria A/2, classe I, composto da vani vani 3,5, posto al piano S1-T - rendita: € 361,52.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Servizi della zona:             | asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente). |
| Caratteristiche zone limitrofe: | la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria<br>residenziali, i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Collegamenti pubblici (km):     | autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ nato a Perledo il 18.02.1961 in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 stipulato in data 01/07/2007 con scadenza in 30/06/2011.  
Registrato a Lecco in data 18/07/2007 ai nn. 4958.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

#### 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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **SAN PAOLO IMI SPA, contro** a firma di Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 21/10/2003 ai nn. 24012 iscritto a Lecco in data 29/10/2003 ai nn. 16758/3326  
importo ipoteca: € 210.000,00  
importo capitale: € 105.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro** a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890  
importo ipoteca: € 123.639,03  
importo capitale: € 123.639,03

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094  
importo ipoteca: € 203.667,65  
importo capitale: € 174.523,78

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo Spa contro a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco in data 21/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406

Nell'atto di pignoramento nell'unità negoziale n.1 è indicato il bene al catasto terreni fg. 9 particella 127 - fabbricato rurale.

Si precisa che al catasto fabbricati sono presenti unità immobiliari così censite: Fg.18 mapp.127 sub 1, mapp.127 sub 3, mapp. 127 sub 6 e mapp. 127 sub 8 intestate all'esecutato mentre il mappale 127 sub 2 è intestato alla Sig.ra in forza della scrittura privata del 21.02.1985 Rep.10440 a Rogito Dr.Donegana Giulio Notaio in Lecco; il mappale 127 sub 7 è intestato ai Sigg. in forza della scrittura privata del 23.11.1994 Rep.146147/12923 a Rogito Dr. Donegana.

###### 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto all'ultima variante rilasciata in data 06.04.1972 e più precisamente il bagno ha una dimensione diversa come rappresentato invece correttamente sulla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

Redazione pratica edilizia comprensiva di rilievo (escluso IVA e altri oneri di legge): € 2.000,00

diritti di segreteria e oblazione comunale: € 600,00

Oneri totali: € 2.600,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

**Si fa presente che l'intero edificio al sub 127, di cui fanno parte i lotti 1,2,3,4 della presente relazione peritale, è presente in mappa ma non correttamente nella consistenza.**

Pertanto si dovrebbe presentare un foglio di osservazione al catasto per verificare se il Tipo Mappale aggiornato è già stato presentato ma mai lavorato. Inoltre, considerato che al CF ci sono le schede, si deve passare il mappale all'urbano.

Foglio di osservazione: € 150,00

#### 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:

proprietario dal 22/10/1971 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 22/10/1971 ai nn. Rep.13560/6454 registrato a Lecco in data 09/11/1971 ai nn. 2075 trascritto a Lecco in data 20/11/1971 ai nn. 7195/6160.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito al mappale 127 sub A di Catasto Terreni fabbr. Rurale are 0,50

Coerenze: a nord mappale 130, a sud mappale 126, ad est mappale 131 e poi il 126, ad ovest mappale 127/b e 5214.

nata a Cassano D'Adda il 03.05.1935 proprietario dal 21/02/1985 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in data 21/02/1985 ai nn. Rep.10440 trascritto a Lecco in data 19/03/1995 ai nn. 2376/1683 Riferito limitatamente a: ha venduto alla Sigra l'immobile al mappale 127 sub 2

nato a Perledo il 18.02.1961 e a nata a Milano il 03.09.1958 proprietario dal 23/11/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Pier Luigi Donegana Notaio in Lecco in data 23/11/1994 ai nn. 146147/12923 trascritto a Lecco in data 21/12/1994 ai nn. 12579/9062 Riferito limitatamente a: ha venduto ai sigg. l'immobile al mappale 127 sub.7

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia n.24 e successive varianti** per lavori inerenti la costruzione di una casa intestata a:

Licenza Edilizia presentata in data 30/05/1970- n. prot. 1254 rilasciata in data 09/06/1971  
l'agibilità è stata rilasciata in data 30/09/1974.

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana Via Del Progresso n.1.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra composto catastalmente da ingresso, soggiorno/cottura con ampio terrazzo, due camere e servizi igienici.

Durante il sopralluogo si è constatato che tale appartamento è stato unito con l'unità immobiliare posta al mappale 127 sub 8 tramite una porta di collegamento aperta nella camera posta in adiacenza al bagno. Tale camera è diventata un locale cucina, mentre la cucina, indicata nella scheda catastale del mappale 127 sub 8, è diventata camera.

In realtà gli attacchi delle cucine nelle posizioni originali e gli impianti ci sono sia in un appartamento che nell'altro pertanto chiudendo la porta tornerebbero ad essere due unità indipendenti e come tali vengono valutate.

Posto al piano Terra, rispetto alla scala di accesso, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **122,50**.

Identificato al catasto fabbricati:

intestato a \_\_\_\_\_ nato a Varenna il 25.07.1937 C.F. \_\_\_\_\_

folio 18 **mappale 127 subalterno I**, categoria A/2, classe 1, composto da vani vani 3,5, posto al piano S1-T - rendita: € 361,52.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 280.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera DCC n.5 del 10.03.2011 l'immobile è identificato nella zona A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO - art. 46

Norme tecniche ed indici: **ZONA A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO - art. 46**

L'edificio è classificato come intervento conservativo di terzo livello.

VEDI NTA ALLEGATE

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento | Sup. reale lorda | 76,00                   | 1,00         | 76,00              |
| terrazzo     | Sup. reale lorda | 46,50                   | 0,30         | 13,95              |
|              | Sup. reale lorda | <b>122,50</b>           |              | <b>89,95</b>       |

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente con doppi vetri, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Plafon:* materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

*Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termoconvettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'impianto di riscaldamento è unico per i due appartamenti ai mappali 127 sub 1 e sub 8 e per il ristorante "Il Caminetto" posto al piano terra dell'edificio. La caldaia, della Viesmann, è posizionata sul terrazzo del mappale 127 sub 1.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;  
la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;  
l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;  
la conformità edilizia e urbanistica;  
i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di LECCO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PERLEDO, Sopralluogo in sito.

**8.3. Valutazione corpi**

**A. appartamento**

*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 |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| appartamento | 76,00                  | € 1.000,00      | € 76.000,00        |
| terrazzo     | 13,95                  | € 1.000,00      | € 13.950,00        |
|              | 89,95                  |                 | € 89.950,00        |

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo:                       | € 89.950,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00      |
| - Valore complessivo intero:          | € 89.950,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 89.950,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile     | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 122,5               | € 89.950,00                      | € 89.950,00            |

**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:

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Riduzione monetaria: Attestato di prestazione energetica                        | € 13.492,50 |
| - Riduzione percentuale: decurtazione per immobile locato                         | € 400,00    |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                     | € 17.990,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                     | € 2.750,00  |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuno     |
|                                                                                   | Nessuna     |

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 58.067,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 55.317,50

**Allegati:**

- Inquadramento generale dell'immobile,
- Estratto mappa,
- Schede catastali,
- Visure catastali,
- Estratto PGT e NTA,
- Pratiche edilizie,
- Ispezioni ipotecarie,
- Contratto di locazione;
- Atto notarile,
- Dichiarazione Attestato di prestazione energetica;
- Rilievo fotografico.

**Beni in Perledo (Lecco) Frazione Gittana - Via Del Progresso n.6  
Lotto 002**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana Via Del Progresso n.6.  
Unità immobiliare, sita in Perledo Via Del Progresso, così composta:  
al piano terra ingresso da vano scala comune, al piano primo ingresso, camera, bagno, cucina attualmente adibita a camera da letto in quanto questa unità è unita al mappale 127 sub 1; al piano secondo camera a cui si accede sia tramite la scala esterna che dall'interno dell'appartamento tramite botola e scala fissa a pioli.  
Posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **72,00**.  
Identificato al catasto fabbricati:  
partita 427 intestato a  
foglio 18 **mappale 127 subalterno 8**, categoria A2, classe 2, composto da vani 4 vani, posto al piano T, 1, 2 - rendita: € 516,46.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente).  
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
residenziali i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.  
Collegamenti pubblici (km): autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da nato a Milano il 17.06.1980 in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di € 1.200,00 annui stipulato in data 01/07/2007 con scadenza in 30/06/2011.  
Registrato a Lecco in data 19/07/2007 al n. 4962.

**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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **SAN PAOLO IMO SPA, contro** a firma di Notaio Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 21/10/2003 ai nn. 24012 iscritto a Lecco in data 29/10/2003 ai nn. 16758/3326 ✓  
importo ipoteca: € 210.000,00  
importo capitale: € 105.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890  
importo ipoteca: € 123.639,03 ✓  
importo capitale: € 123.639,03

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094 ✓  
importo ipoteca: € 203.667,65  
importo capitale: € 174.523,78

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Lecco in data 21/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973 ✓

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406 -

Nell'atto di pignoramento nell'unità negoziale n.1 è indicato il bene al catasto terreni fg. 9 particella 127 - fabbricato rurale. ✓  
Si precisa che al catasto fabbricati sono presenti unità immobiliari così censite: Fg.18 mapp.127 sub 1, mapp.127 sub 3, mapp. 127 sub 6 e mapp. 127 sub 8 intestati all'esecutato mentre il mappale 127 sub 2 è intestato alla Sig.ra Balacco Tarcisia in forza della scrittura privata del 21.02.1985 Rep.10440 a Rogito Dr. Donegana Giulio Notaio in Lecco; il mappale 127 sub 7 è intestato ai Sigg. Maglia Moreno e Vischi Rossella in forza della scrittura privata del 23.11.1994 Rep.146147/12923 a Rogito Dr. Donegana.

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:

Si fa presente che l'intero edificio al sub 127, di cui fanno parte i lotti 1,2,3,4 della presente relazione peritale, è presente in mappa ma non correttamente nella consistenza. Pertanto si dovrebbe presentare un foglio di osservazione al catasto per verificare se il Tipo Mappale aggiornato è già stato presentato ma mai lavorato. Inoltre va sistemata la classe da 2 al come da archivio.  
Foglio di osservazione: € 150,00

**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:**

proprietario dal 22/10/1971 ad oggi in forza di atto di compravendita a  
firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 22/10/1971 ai nn. Rep.13560/6454  
registrato a Lecco in data 09/11/1971 ai nn. 2075 trascritto a Lecco in data 20/11/1971 ai  
nn. 7195/6160.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito al mappale 127 sub A di Catasto Terreni fabbr.  
Rurale are 0,50

Coerenze: a nord mappale 130, a sud mappale 126, ad est mappale 131 e poi il 126, ad  
ovest mappale 127/b e 5214.

ata a Cassano D'Adda il 03.05.1935 proprietario dal 21/02/1985 ad  
oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in  
data 21/02/1985 ai nn. Rep.10440 trascritto a Lecco in data 19/03/1995 ai nn. 2376/1683  
Riferito limitatamente a: Conca Renzo ha venduto alla Sigra Balacco Tarcisia l'immobile  
al mappale 127 sub 2

nato a Perledo il 18.02.1961 e nata a Milano il  
03.09.1958 proprietario dal 23/11/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma  
di Dr. Pier Luigi Donegana Notaio in Lecco in data 23/11/1994 ai nn. 146147/12923  
trascritto a Lecco in data 21/12/1994 ai nn. 12579/9062  
Riferito limitatamente a: ha venduto ai sigg.  
"immobile al mappale 127 sub.7

proprietario dal 24/06/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a  
firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 24/06/1977 ai nn. Rep. 17228  
trascritto a Lecco in data 13/07/1977 ai nn. 4574/4150  
L'atto è riferito al mappale 130/1 porz. Fabbr. rurale e mappale 129 corte unita.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Edificio realizzato ante 1967

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana  
Via Del Progresso n.6.

Unità immobiliare, sita in Perledo Via Del Progresso, così composta:

al piano terra ingresso da vano scala comune, al piano primo ingresso, camera, bagno, cucina  
attualmente adibita a camera da letto in quanto questa unità è unita al mappale 127 sub 1; al piano  
secondo camera a cui si accede sia tramite la scala esterna che dall'interno dell'appartamento  
tramite botola e scala fissa a pioli.

Posto al piano terra, primo e secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 72,00

Identificato al catasto fabbricati:

partita 427 intestata a Conca Renzo

foglio 18 mappale 127 subalterno 8, categoria A2, classe 2, composto da vani 4 vani, posto al  
piano T, 1, 2 - rendita: € 516,46.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 270.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento | Sup. reale lorda | 64,00                   | 1,00         | 64,00              |
| balcone      | Sup. reale lorda | 8,00                    | 0,50         | 4,00               |
|              | Sup. reale lorda | 72,00                   |              | 68,00              |

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

tipologia: interna, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: scarse.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:*

materiale: cotto, condizioni: sufficienti.

*Plafondi:*

materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

*Scale:*

posizione: a rampa unica, rivestimento: pietra, condizioni: pessime.

##### Impianti:

*Antenna collettiva:*

tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:*

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:

l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;

la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;

le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;

l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;

la conformità edilizia e urbanistica;

i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, rilievo in sito.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 72               | € 61.200,00                   | € 61.200,00            |

### 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:

€ 9.180,00

€ 400,00

€ 12.240,00

€ 150,00

Nessuno

- Riduzione monetaria: Attestato di prestazione energetica
- Riduzione percentuale: decurtazione per immobile locato

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 39.380,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 39.230,00

### Allegati:

- Schede catastali;
- Visure catastali,
- Ispezioni ipotecarie,
- Contratto di locazione;
- Dichiarazione Attestato di prestazione energetica;
- Rilievo fotografico.

**Beni in Perledo (Lecco) Via Del Progresso n.1  
Lotto 003**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana, Via Del Progresso n.1.  
Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **80,00**.  
Identificato al catasto fabbricati:  
partita 427 intestata a \_\_\_\_\_ nato a Varenna il 25.07.1937 - C.F. \_\_\_\_\_  
L680X  
foglio 18 **mappale 127 subalterno 3**, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4 vani, posto al piano S1, T, 1, 2 - rendita: € 413,17.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Servizi della zona:             | asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente).<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Collegamenti pubblici (km):     | autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ nata a Bellano il 29.06.1958 in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di € 2.900,00 annui stipulato in data 01/07/2007 con scadenza in 30/06/2011.  
Registrato a Lecco in data 19/07/2007 ai nn. 4961

**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 giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro**

a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890 ✓  
importo ipoteca: € 123.639,03  
importo capitale: € 123.639,03

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro**

a firma di Tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094 ✓  
importo ipoteca: € 174.523,78  
importo capitale: € 203.667,65

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA contro** a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Lecco in data 27/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973 ✓

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di **DEUTSCHE BANK SPA contro** a firma di ufficiale giudiziario tribunale di lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406 ✓

Nell'atto di pignoramento nell'unità negoziale n.1 è indicato il bene al catasto terreni fg. 9 particella 127 - fabbricato rurale.

Si precisa che al catasto fabbricati sono presenti unità immobiliari così censite: Fg.18 mapp.127 sub 1, mapp.127 sub 3, mapp. 127 sub 6 e mapp. 127 sub 8 intestati all'esecutato Conca Renzo mentre il mappale 127 sub 2 è intestato alla Sig.ra Balacco Tarcisia in forza della scrittura privata del 21.02.1985 Rep.10440 a Rogito Dr.Donegana Giulio Notaio in Lecco; il mappale 127 sub 7 è intestato ai Sigg. Maglia Moreno e Vischi Rossella in forza della scrittura privata del 23.11.1994 Rep.146147/12923 a Rogito Dr. Donegana.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto all'ultima variante rilasciata in data 06.04.1972 e più precisamente: non è rappresentato il locale cottura e il bagno ha una dimensione diversa come rappresentati invece correttamente sulla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Redazione pratica edilizia comprensiva di rilievo (escluso IVA e altri oneri di legge): € 2.000,00

diritti di segreteria e oblazione comunale: € 600,00

Oneri totali: € 2.600,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Si fa presente che l'intero edificio al sub 127, di cui fanno parte i lotti 1,2,3,4 della presente relazione peritale, è presente in mappa ma non correttamente nella consistenza.

Pertanto si dovrebbe presentare un foglio di osservazione al catasto per verificare se il Tipo Mappale aggiornato è già stato presentato ma mai lavorato.

Foglio di osservazione: € 150,00

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:

proprietario dal 22/10/1971 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 22/10/1971 ai nn. 13560/6454 registrato a Lecco in data 09/11/1971 ai nn. 2075 trascritto a Lecco in data 20/11/1971 ai nn. 7195/6160

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito al mappale 127 sub A di Catasto Terreni fabbr. Rurale are 0,50

Coerenze: a nord mappale 130, a sud mappale 126, ad est mappale 131 e poi il 126, ad ovest mappale 127/b e 5214.

nata a Cassano D'Adda il 03.05.1935 proprietario dal 21/02/1985 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in data 21/02/1985 ai nn. Rep.10440 trascritto a Lecco in data 19/03/1995 ai nn. 2376/1683 Riferito limitatamente a: Conca Renzo ha venduto alla Sigra Balacco Tarcisia l'immobile al mappale 127 sub 2

nato a Perledo il 18.02.1961 e i nata a Milano il 03.09.1958 proprietario dal 23/11/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Pier Luigi Donegana Notaio in Lecco in data 23/11/1994 ai nn. 146147/12923 trascritto a Lecco in data 21/12/1994 ai nn. 12579/9062 Riferito limitatamente a: Conca Renzo ha venduto ai sigg. Maglia Moreno e Vischi Rossella Elena l'immobile al mappale 127 sub.7

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n.24 e successive varianti per lavori di costruire una casa intestata a Conca Renzo.

Licenza Edilizia presentata in data 30/05/1970- n. prot. 1254 rilasciata in data 09/06/1971 L'agibilità è stata rilasciata in data 30/09/1974.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana Via Del Progresso.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 80,00.

Identificato al catasto fabbricati:

partita 427 intestata a Conca Renzo

foglio 18 mappale 127 subalterno 3, categoria A/2, classe 1, composto da vani 4 vani, posto al piano S1, T, 1, 2 - rendita: € 413,17.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di 220 cm. nel locale soggiorno mentre le camere hanno un'altezza media di 270 cm.

| Destinazione | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| appartamento | Sup. reale lorda        | 71,00                   | 1,00         | 71,00              |
| balcone      | Sup. reale lorda        | 9,00                    | 0,30         | 2,70               |
|              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>80,00</b>            |              | <b>73,70</b>       |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

|                             |                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Strutture verticali:</i> | materiale: muratura mista, condizioni: sufficienti.                                                               |
| <i>Copertura:</i>           | tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.                                                     |
| <i>Solar:</i>               | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera, condizioni: sufficienti.                                      |
| <i>Scale:</i>               | tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. |

Componenti edilizie e costruttive:

|                            |                                                                                                                |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: coppi, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse                                               |
| <i>Infissi esterni:</i>    | tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: taparelle, condizioni: sufficienti.                  |
| <i>Pavim. Interna:</i>     | materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti                                                     |
| <i>Scale:</i>              | posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmette di cemento, condizioni: pessime.                          |
| <i>Impianti:</i>           |                                                                                                                |
| <i>Elettrico:</i>          | tipologia: con cavi a vista e in parte incassato, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma. |
| <i>Termico:</i>            | Inesistente, gli affittuari hanno installato un camino a pellet in soggiorno.                                  |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;  
la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;  
l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;  
la conformità edilizia e urbanistica;  
i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, sopralluogo in sito.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento | 80               | € 58.960,00                   | € 58.960,00            |

#### 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:

- Riduzione percentuale: decurtazione per immobile locato

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 8.844,00

€ 11.792,00

€ 2.750,00

Nessuno

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 38.324,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 35.574,00

#### Allegati:

- Schede catastali;
- Visure catastali,
- Ispezioni ipotecarie,
- Contratto di locazione;
- Rilievo fotografico.

**Beni in Perledo (Lecco) Frazione Gittana - Via Del Progresso  
Lotto 004**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana Via Del Progresso.  
Box doppio ubicato al piano terra sotto il terrazzo dell'unità immobiliare al mappale 127 sub1  
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **39,00**.  
Identificato al catasto fabbricati:  
partita 427 intestata a Conca Renzo  
foglio 18 **mappale 127 subalterno 6**, categoria C/6, classe 1, composto da vani 33 mq.,  
posto al piano T - rendita: € 155,09.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Servizi della zona:             | asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente).<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Collegamenti pubblici (km):     | autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da nato a Perledo il 18.02.1961 in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 stipulato in data 01/07/2007 con scadenza in 30/06/2011.  
Registrato a Lecco in data 18/07/2007 ai nn. 4960.  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro**

a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890  
importo ipoteca: € 123.639,03  
importo capitale: € 123.639,03

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro**

a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094 ✓  
importo ipoteca: € 203.667,65  
importo capitale: € 174.523,78

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di INTESA SAN PAOLO SPA contro a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Lecco in data 27/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973 ✓

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406 ✓

Nell'atto di pignoramento nell'unità negoziale n.1 è indicato il bene al catasto terreni fg. 9 particella 127 - fabbricato rurale. Si precisa che al catasto fabbricati sono presenti unità immobiliari così censite: Fg.18 mapp.127 sub 1, mapp.127 sub 3, mapp. 127 sub 6 e mapp. 127 sub 8 intestati all'esecutato ( ) mentre il mappale 127 sub 2 è intestato alla Sig.ra ( ) in forza della scrittura privata del 21.02.1985 Rep.10440 a Rogito Dr.Donegana Giulio Notaio in Lecco; il mappale 127 sub 7 è intestato ai Sigg. ( ) in forza della scrittura privata del 23.11.1994 Rep.146147/12923 a Rogito Dr. Donegana.

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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare presenta delle difformità rispetto alla pratica edilizia n.24 e più precisamente negli elaborati grafici allegati alla pratica sopraccitata viene rappresentato un unico grande locale adibito ad autorimessa; nella realtà tale locale è stato suddiviso parte in box e parte in locali ad uso del ristorante "Il Caminetto".

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47)

Redazione pratica edilizia comprensiva di rilievo: € 1.800,00

diritti di segreteria e oblazione comunale: € 600,00

Oneri totali: € 2.400,00 (escluso IVA e altri oneri di legge)

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la scheda catastale va aggiornata in quanto all'interno del box è stato realizzato un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante variazione scheda catastale

variazione scheda catastale: € 450,00

diritti catastali: € 50,00

Oneri totali: € 500,00 (escluso Iva e altri oneri di Legge)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

€ 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 22/10/1971 ad oggi in forza di atto di compravendita a  
firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 22/10/1971 ai nn. Rep.13560/6454  
registrato a Lecco in data 09/11/1971 ai nn. 2075 trascritto a Lecco in data 20/11/1971 ai  
nn. 7195/6160.

Riferito limitatamente a: l'atto è riferito al mappale 127 sub A di Catasto Terreni fabbr.  
Rurale are 0,50

Coerenze: a nord mappale 130, a sud mappale 126, ad est mappale 131 e poi il 126, ad  
ovest mappale 127/b e 5214.

nata a Cassano D'Adda il 03.05.1935 proprietario dal 21/02/1985 ad  
oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in  
data 21/02/1985 ai nn. Rep.10440 trascritto a Lecco in data 19/03/1995 ai nn. 2376/1683  
Riferito limitatamente a: Conca Renzo ha venduto alla Sigra l'immobile  
al mappale 127 sub 2

nato a Perledo il 18.02.1961 e nata a Milano il  
03.09.1958 proprietario dal 23/11/1994 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma  
di Dr. Pier Luigi Donegana Notaio in Lecco in data 23/11/1994 ai nn. 146147/12923  
trascritto a Lecco in data 21/12/1994 ai nn. 12579/9062  
Riferito limitatamente a: Conca Renzo ha venduto ai sigg. Maglia Moreno e Vischi  
Rossella Elena l'immobile al mappale 127 sub.7

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Pratica Edilizia n.24** per lavori di costruire una casa intestata a Conca Renzo.

Licenza Edilizia presentata in data 30/05/1970- n. prot. 1254 rilasciata in data 09/06/1971.

L'agibilità è stata rilasciata in data 30/09/1974

Per il box, concessionato con la pratica edilizia n.24, non è stata presentata nessuna variante.

**Descrizione box doppio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box doppio sito in Perledo (Lecco) frazione Gittana  
Via Del Progresso.

Box doppio ubicato al piano terra sotto il terrazzo dell'unità immobiliare al mappale 127 sub1.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **39,00**

Identificato al catasto fabbricati: partita 427 intestata a Conca Renzo  
foglio 18 mappale 127 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, composto da vani 33 mq., posto al

piano T, - rendita: € 155,09.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,10 mt..

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| box doppio   | Sup. reale lorda | 39,00                   | 1,00         | 39,00              |
|              | Sup. reale lorda | 39,00                   |              | 39,00              |

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;  
la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;  
l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;  
la conformità edilizia e urbanistica;  
i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, Sopralluogo in sito.

#### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile   | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | box doppio | 39               | € 20.000,00                   | € 20.000,00            |

#### 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:

€ 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.900,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 17.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 14.100,00**

**Allegati:**

- Schede catastali;
- Visure catastali,
- Elaborati grafici pratica edilizia;
- Ispezioni ipotecarie,
- Contratto di locazione;
- Rilievo fotografico

Beni in Perledo (Lecco) Via Per Regoledo  
Lotto 005

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

- intestata a \_\_\_\_\_ nato a Perledo il 25.07.1937 (luogo di nascita errato)

foglio 5 **mappale 7157 subalterno 1**, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq.,

posto al piano S1 - rendita: € 85,22.

Coerenze: a nord terrapieno al mappale 7157, a est mappale 7157 sub 2, a sud strada comunale, a ovest terrapieno al mappale 7157.

Note:

L'elaborato planimetrico (allegato alla relazione peritale) è errato in quanto i subalterni indicati non corrispondono ai subalterni delle schede catastali: infatti il n.3 dell'E.P. in realtà è il 7157 sub.1; il n.1 dell'E.P. è il 7157 sub 2 e il n.2 dell'E.P. è il 7157 sub 3.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (sufficiente), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.

Collegamenti pubblici (km): autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).

### 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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di  
**DEUTSCHE BANK SPA, contro**

a firma di Pubblico ufficiale tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn.  
1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890 ✓  
importo ipoteca: € 123.639,03  
importo capitale: € 123.639,03

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di  
DEUTSCHE BANK SPA contro a firma di Pubblico  
ufficiale tribunale di Lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in  
data 14/01/2013 ai nn. 511/406 ✓

Nel pignoramento viene pignorato oltre al mappale 7157 sub 1 (scheda presentata  
in data 29.07.1985 registrata al n.110/3) di proprietà Conca Renzo anche il  
mappale 7157 sub 2 (scheda presentata in data 29.07.1985 registrata al n.110/1)  
che è stato venduto al Sig. Ticozzelli Gian Pietro con atto del 30.11.1990 rep.1672  
a rogito Dr. Alberto Barone Notaio in Lecco.

##### 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:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico (allegato alla  
relazione peritale) è errato in quanto i subalterni indicati non corrispondono ai  
subalterni delle schede catastali: infatti il n.3 dell'E.P. in realtà è il 7157 sub.1; il  
n.1 dell'E.P. è il 7157 sub 2 e il n.2 dell'E.P. è il 7157 sub 3.

Regolarizzabili mediante presentazione nuovo elaborato planimetrico

Elaborato planimetrico (escluso IVA e altri oneri di Legge): € 250,00

Oneri totali: € 250,00

Foglio di osservazione per sistemare l'intestazione (luogo di nascita di Conca  
Renzo: Varenna e non Perledo)

Oneri totali: € 150,00

#### 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:

Conca Renzo proprietario dal 24/06/1977 ad oggi in forza di atto di compravendita a  
firma di Dr. Luigi Annoni Notaio in Bellano in data 24/06/1977 ai nn. Rep. 17228  
trascritto a Lecco in data 13/07/1977 ai nn. 4574/4150

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Pratica Edilizia n.8/84 e successive varianti** per lavori di Costruzione box interrato intestata a Conca Renzo.

Concessione Edilizia presentata in data 25/02/1984- n. prot. 555 rilasciata in data 30/08/1984

L'agibilità è stata rilasciata in data 16/05/1988

### Descrizione box singolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Perledo (Lecco) Via Per Regoledo. Posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **19,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

foglio 5 **mappale 7157 subalterno 1**, categoria C/6, classe 2, composto da vani 15 mq., posto al piano S1 - rendita: € 85,22.

Coerenze: a nord terrapieno al mappale 7157, a est mappale 7157 sub 2, a sud strada comunale, a ovest terrapieno al mappale 7157.

Note:

L'elaborato planimetrico (allegato alla relazione peritale) è errato in quanto i subalterni indicati non corrispondono ai subalterni delle schede catastali: infatti il n.3 dell'E.P. in realtà è il 7157 sub.1; il n.1 dell'E.P. è il 7157 sub 2 e il n.2 dell'E.P. è il 7157 sub 3.

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 250.

| Destinazione | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| box          | Sup. reale lorda | 19,00                   | 1,00         | 19,00              |
|              | Sup. reale lorda | <b>19,00</b>            |              | <b>19,00</b>       |

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:

l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;

la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;

le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;

l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;

la conformità edilizia e urbanistica;

i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili,

fatte le dovute proporzioni.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, sopralluogo in sito.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile    | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | box singolo | 19               | € 14.000,00                   | € 14.000,00            |

### 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:

€ 2.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 250,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 11.900,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 11.650,00

### Allegati:

- Inquadramento generale dell'immobile,
- Estratto mappa,
- Schede catastali,
- Visure catastali,
- Estratto PGT e NTA,
- Pratiche edilizie,
- Ispezioni ipotecarie,
- Atti notarili,
- Rilievo fotografico.

**Beni in Perledo (Lecco) Via Del Progresso  
Lotto 006**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Perledo (Lecco) frazione Regoledo.

Superficie complessiva di tutti i mappali circa mq. **1522,00 complessivi.**

Identificati in catasto:

- terreni:  
intestata a [redacted] nato a Perledo il 25.07.1937 proprietario per 1/1  
foglio 9 **mappale 6788** qualità SEMIN ARB, classe 1, superficie catastale 82 mq., -  
reddito agrario: € 0,15, - reddito domenicale: € 0,34.  
Coerenze: mappali 2996, 6789
- terreni:  
partita 4036 intestata a [redacted] nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2  
e [redacted] nata a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 3415** qualità SEMIN ARB, classe 2, superficie catastale 620 mq.,  
- reddito agrario: € 0,96, - reddito domenicale: € 2,08.  
Coerenze: mappali 3414, 5124, 3416, strada comunale +
- terreni:  
intestata a [redacted] nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2 e Conca  
Monica nata a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 7579** qualità SEMIN ARB, classe 3, superficie catastale 795 mq.,  
- reddito agrario: € 1,03, - reddito domenicale: € 2,05.  
Coerenze: strada comunale, mappali 7580, 7583, 7582, 2966 +
- terreni:  
intestata a [redacted] nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2 e Conca  
Monica nata a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 7580** qualità SEMIN ARB, classe 3, superficie catastale 25 mq. -  
reddito agrario: € 0,03, - reddito domenicale: € 0,06.  
Coerenze: strada comunale, mappali 7534, 7584, 7579 ok

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.

Collegamenti pubblici (km): autobus (solo estivi), superstrada (10 Km.), ferrovia (12 km.), porto (4 Km.), superstrada (53 km.).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

#### 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:*

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr.ssa Alippi Amalia Notaio in Mandello Del Lario in data 29/10/2010 ai nn. 4583/2745 trascritto a Lecco in data 16/11/2010 ai nn. 17227/11268  
Riferito limitatamente a: riferito al mappale 6788

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo Notaio in Colico in data 28/03/2007 ai nn. 50230/9035 trascritto a Lecco in data 17/04/2007 ai nn. 7285/4248  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 3415 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Donegana Pier Luigi Notaio in Oggiono in data 01/08/2011 ai nn. 201621/40524 trascritto a Lecco in data 05/08/2011 ai nn. 12246/8269  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passo pedonale e carraio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo Notaio in Colico in data 26/10/2010 ai nn. 59193/14182 trascritto a Lecco in data 16/11/2010 ai nn. 17189/11243  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/10/2010 ai nn. 59191/14180 trascritto a Lecco in data 16/11/2010 ai nn. 17186/11241  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Rivani Farolfi Nicola Notaio in Paullo in data 22/07/2010 ai nn. 185878/24478 trascritto a Lecco in data 02/08/2010 ai nn. 11987/7712  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passo pedonale e carraio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Rivani Farolfi Nicola Notaio in Paullo in data 22/07/2010 ai nn. 185877/24477 trascritto a Lecco in data 02/08/2010 ai nn. 11985/7710  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. De Gregori Andrea Notaio in Milano in data 24/03/2010 ai nn. 21424/6055 trascritto a Lecco in data 30/03/2010 ai nn. 4543/2830  
Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 08/03/2010 ai nn. 57958/13433 trascritto a Lecco in data 30/03/2010 ai nn. 4499/2802

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 08/03/2010 ai nn. 57957/13432 trascritto a Lecco in data 23/03/2010 ai nn. 4143/2537

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57372/13066 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 18026/11506

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57383/13073 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 17975/11468

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57379/13071 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 11466/17972

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57376/13069 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 17969/11464

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57373/13067 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 17966/11461

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Nuzzo Ottaviano Anselmo in data 26/11/2009 ai nn. 57370/13065 trascritto a Lecco in data 17/12/2009 ai nn. 17964/11459

Riferito limitatamente a: A carico tra gli altri del terreno al mappale 7580 - costituzione di servitù di passaggio

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro** , a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890  
importo ipoteca: 123.639,03  
importo capitale: 123.639,03

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro** , a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Sondrio in data 14/06/2011 ai nn. 3989 iscritto a Lecco in data 20/12/2011 ai nn. 18042/3252 ✓  
importo ipoteca: 50.000,00  
importo capitale: 50.000,00 ✓ ✓ ✓  
Riferito limitatamente a: Solo per i Mappali n.3415, 7579, 7580

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** , a firma di Pubblico Ufficiale tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094  
importo ipoteca: € 203.667,65  
importo capitale: € 174.523,78

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** contro , a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco in data 21/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973 ✓  
Riferito limitatamente a: Beni pignorati mappali n.6788 di proprietà per l'intero; mappali n. 3415, 7579, 7580 di proprietà Conca Monica per la quota di 1/2

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di **DEUTSCHE BANK SPA** contro , a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406 ✓ ✓ ✓  
Riferito limitatamente a: Beni pignorati mappali n. 3415, 7579, 7580 di proprietà per la quota di 1/2 ✓

##### 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:

Conca Flavio e Conca Monica proprietari dal 12/07/1983 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in data 12/07/1983 ai nn. 5193 registrato a Lecco in data 25/07/1983 ai nn. 4164 trascritto a Lecco in data 03/08/1983 ai nn. 6830/6010.

Nell'atto vengono acquistati i terreni mappale 3415 e mappale 2964.

Con frazionamento del 08.09.2009 n.184733.1/2009 in atti dal 08.09.2009 Prot. n. LC0184733 è stato frazionato il mappale 2964 di ha 0.08.20 originando i mappali 7580 di ha 0.00.25 e 7579 di ha 0.07.95. ✓

Conca Renzo proprietario dal 28/06/1984 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in data 28/06/1984 ai nn. 8169 trascritto a Lecco in data 26/07/1984 ai nn. 7617/5943

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni sito in Perledo (Lecco) frazione Regoledo.  
Superficie complessiva di circa mq. **1522,00.**

Identificato in catasto:

- terreni:  
intestata a Conca Renzo nato a Perledo il 25.07.1937 proprietario per 1/1  
foglio 9 **mappale 6788** qualità SEMIN ARB, classe 1, superficie catastale 82 mq., - reddito agrario: € 0,15, - reddito domenicale: € 0,34.  
Coerenze: mappali 2996, 6789
- terreni:  
partita 4036 intestata a \_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2 e  
nata a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 3415** qualità SEMIN ARB, classe 2, superficie catastale 620 mq., - reddito agrario: € 0,96, - reddito domenicale: € 2,08.  
Coerenze: mappali 3414, 5124, 3416, strada comunale
- terreni:  
intestata a \_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata  
a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 7579** qualità SEMIN ARB, classe 3, superficie catastale 795 mq., - reddito agrario: € 1,03, - reddito domenicale: € 2,05.  
Coerenze: strada comunale, mappali 7580, 7583, 7582, 2966

- terreni:  
intestata a \_\_\_\_\_ io nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per 1/2 e \_\_\_\_\_ nata  
a Lecco il 16.12.1963 proprietaria per 1/2  
foglio 9 **mappale 7580** qualità SEMIN ARB, classe 3, superficie catastale 25 mq., - reddito  
agrario: € 0,03, - reddito dominicale: € 0,06.  
Coerenze: strada comunale, mappali 7534, 7584, 7579

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera DCC n.5 del 10.03.2011 i  
terreni ai mappali 7580 e 3415 sono identificati nella zona Aree boschive V2 art.60; il  
mappale 7579 identificato parte in zona Aree boschive V2 art.60 e parte in sede stradale,  
mentre il mappale 6788 è identificato come Ambiti residenziali sottoposti a nuovo vincolo  
specifico art.52

Vedi NTA allegate alla perizia.

| Destinazione         | Parametro               | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| terreno mappale 6788 | Sup. reale lorda        | 82,00                      | 1,00         | 82,00                 |
| terreno mappale 3415 | Sup. reale lorda        | 620,00                     | 1,00         | 620,00                |
| terreno mappale 7579 | Sup. reale lorda        | 795,00                     | 1,00         | 795,00                |
| terreno mappale 7580 | Sup. reale lorda        | 25,00                      | 1,00         | 25,00                 |
|                      | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>1.522,00</b>            |              | <b>1.522,00</b>       |

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dei terreni tenendo conto della posizione rispetto al centro di Perledo;  
a presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche dei terreni;  
i prezzi praticati in precedenti vendite che si possono ritenere simili, fatte le dovute  
proporzioni.

**8.2. Fonti di informazione**

**8.3. Valutazione corpi**

| ID | Immobile | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | terreno  | 1522                | € 4.566,00                       | € 4.566,00             |

**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:

€ 684,90

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:

**€ 3.881,10**

**Allegati:**

- Inquadramento generale,
- Richiesta CDU;
- Estratto mappa,
- Visure catastali,
- Estratto PGT e NTA,
- Ispezioni ipotecarie,
- Atti notarili,
- Rilievo fotografico.

**Beni in Mandello Del Lario (Lecco) Via F. Petrarca n.7  
Lotto 007**

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

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Mandello Del Lario (Lecco) Via F. Petrarca n.7.  
Appartamento posto al piano rialzato in edificio residenziale sito in Mandello Del Lario via Petrarca n.7 costituito da: corridoio d'ingresso, ampio locale soggiorno/cottura, due camere, un bagno e un balcone.  
Al piano seminterrato ripostiglio/cantina.  
Posto al piano Terra e Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. 96,50.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a: nato a Lecco il 09.04.1962 - C.F.

Nuda proprietà per 1/2, nata a Lecco il 13.03.1963 - C.F.

Nuda proprietà per 1/2, nata a Perledo il 13.05.1901 -

C.F. usufrutto per 1/1.

foglio 18 mappale 2732 subalterno 13, categoria A/2, classe 1, composto da vani 5 vani, posto al piano T-S1 - rendita: € 400,25.

Coerenze:

A nord est scala comune, a sud est altra unità, a sud e sud ovest cortile comune al mappale 2732

Note:

Al catasto non è stato presentato nessun elaborato planimetrico.

Si precisa che Maglia Adele è deceduta in data 09.06.2000 e non è stata presentata riunione di usufrutto.

In data 27 maggio 2013 è stato costituito il condominio "Petrarca" ed in tale data è stata approvata la tabella millesimale. L'amministratore dello stabile è il Rag. Mandelli Gabriele di Olgiate Molgora.

All'appartamento e al box competono 126,66 millesimi complessivi.

**A.L. Box:**

fabbricati:

intestata a nato a Lecco il 09.04.1962 C.F.

Nuda proprietà per 1/2,

nata a Lecco il 13.03.1963 - C.F.

Nuda proprietà per 1/2,

nata a Perledo il 13.05.1901 - C.F.

usufrutto per 1/1

foglio 18 mappale 2732 subalterno 22, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq., posto al piano S1 - rendita: € 108,46.

Coerenze:

a nord nord-est corridoio comune, a sud-est altra unità, a sud-ovest cortile comune al mappale 2732, a nord-ovest altra unità.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Giudice Dr. GOT Avv. Edoardo Marcellini

Curatore/Custode: Avv. Ilaria Formenti - Corso Martiri n.45 Lecco Tel.0341.288662 Fax 0341.351189

Perito: Arch. Daniela Mauri

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), piscina (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono), spazi verdi (ottimo), vigili del fuoco (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Lecco, Valsassina.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5 km.), ferrovia (2 km.), autobus (solo estivi), porto (2 km.).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene.  
Con provvedimento del Tribunale di Lecco in data 26 maggio 2011 n.1335 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 28 novembre 2011 ai n.ri 16937/11563 portante separazione consensuale tra i coniugi Signori  
l'abitazione sub 13 e 22 è stata assegnata alla Signora Rastelletti Alessandra nell'interesse delle figlie, con tutti i beni mobili in essa contenuti già di proprietà esclusiva della medesima.

### 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:

Uso derivante da Atto tra vivi - separazione consensuale fra coniugi a favore di contro a firma di Pubblico  
ufficiale Tribunale di Lecco in data 26/05/2011 ai nn. 1335 trascritto a Lecco in data 28/11/2011 ai nn. 16937/11563 - L'abitazione sita in Mandello del Lario via Petrarca n.7 viene assegnata alla Sig.ra nell'interesse delle figlie, con tutti i beni mobili in essa contenuti, già di proprietà esclusiva della medesima.

##### 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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro**  
a firma di Tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890  
importo ipoteca: € 123.639,03  
importo capitale: € 123.639,03  
Relativamente alla quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ipoteca giudiziale a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro** a firma di Tribunale di Sondrio in data 14/06/2011 ai nn. 3989 iscritto a Lecco in data 20/12/2011 ai nn. 18042/3252  
importo ipoteca: € 50.000,00  
importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale pignoramento immobili a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro \_\_\_\_\_ a firma di Ufficiale giudiziario in data 05/12/2012 ai nn. 5016 trascritto a Lecco in data 14/01/2013 ai nn. 511/406 - Relativamente alla quota di 1/2 per il diritto di nuda proprietà.

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n.344/C rilasciata il 22.08.1990 è stato demolito il muro che divideva la cucina dal soggiorno creando un unico ambiente soggiorno/cottura ed è stata chiusa la porta di accesso alla cucina presente sul corridoio d'ingresso. Regularizzabili mediante Permesso di costruire in sanatoria

Redazione pratica edilizia: € 1.200,00 (escluso IVA e altri oneri di Legge)

diritti di segreteria: € 69,00

sanzione: € 516,00

Oneri totali: € 1.785,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La scheda catastale riporta la situazione prima della demolizione del muro divisorio tra cucina e soggiorno pertanto va variata.

Anche la scheda del box non corrisponde allo stato rilevato pertanto va variata.

Regularizzabili mediante: Variazione schede catastali

Variazione scheda catastale appartamento: € 500,00 (escluso IVA e altri oneri di Legge)

diritti catastali: € 50,00

Variazione scheda catastale box: € 300,00 (escluso IVA e altri oneri di Legge)

diritti catastali: € 50,00

Oneri totali: € 900,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 672,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

acqua arretrata

€ 490,13

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 432,91

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 *Attuali proprietari:*

nato a Lecco il 9 aprile 1962 proprietario dal 16/10/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Daniele Minussi Notaio in Cantù in data 16/10/1999 ai nn. 76948/7327 registrato a Cantù in data 29/10/1999 ai nn. 2061 serie 1V trascritto a Lecco in data 27/10/1999 ai nn. 13025/13026.

Con questo atto il Sig. \_\_\_\_\_ acquista il diritto di sola nuda proprietà spettando l'usufrutto vitalizio alla signora Maglia Adele (deceduta il 09.06.2000).

Il Sig. \_\_\_\_\_ è coniugato con la Sig.ra \_\_\_\_\_ in comunione dei beni.

Nell'atto, all'art.9 inerente la regolarità urbanistica, viene citata una certificazione di abitabilità rilasciata in data 16.09.1963 Pratica n.1822 che è errata in quanto l'abitabilità è stata rilasciata in data 24.07.1961 Pratica n. 1284.

## 6.2 Precedenti proprietari:

nato a Perledo il 10.03.1928 proprietario dal 26/08/1982  
al 16/10/1999 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Lecco in data  
21/02/2014 ai nn. 27 vol.83.

La successione è stata rettificata con nuova denuncia di successione registrata a Lecco in  
data 30 settembre 1999 al n.94 vol.258.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Pratica n.1284** per lavori di "Costruzione casa ad appartamenti in via Oliveti" intestata  
a

Licenza Edilizia presentata in data 17/03/1959- n. prot. 2085, rilasciata in data 02/04/1959.  
L'agibilità è stata rilasciata in data 24/07/1961

**P.E. n. Concessione edilizia in sanatoria n.344/C** per lavori di Sanatoria per abusi edilizi  
intestata a

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 30/06/1986- n. prot. 7011/86  
rilasciata in data 22/08/1990

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/2 (usufrutto a favore di deceduta il 09.06.2000) di  
appartamento sito in Mandello Del Lario (Lecco) Via F. Petrarca n.7.

Appartamento posto al piano rialzato in edificio residenziale sito in Mandello Del Lario via  
Petrarca n.7 costituito da: corridoio d'ingresso, ampio locale soggiorno/cottura, due camere, bagno  
e un balcone. Al piano seminterrato ripostiglio/cantina.

Posto al piano Terra e Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli  
accessori, di circa mq. 96,50.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a ) nato a Lecco il 09.04.1962 - C.F. luda

proprietà per 1/2, nata a Lecco il 13.03.1963 - C.F.

Nuda proprietà per 1/2, Maglia Adele nata a Perledo il 13.05.1901 - C.,

usufrutto per 1/1.

foglio 18 mappale 2732 subalterno 13, categoria A/2, classe 1, composto da vani 5 vani, posto al  
piano T-SI - rendita: € 400,25.

Coerenze:

A nord est scala comune, a sud est altra unità, a sud e sud ovest cortile comune al mappale 2732

Note:

Non è stato trovato nessun elaborato planimetrico.

Si precisa che è deceduta in data 09.06.2000 e non è stata presentata riunione di  
usufrutto.

In data 27 maggio 2013 è stato costituito il condominio "Petrarca" ed in tale data è stata approvata  
la tabella millesimale. L'amministratore dello stabile è il Rag. Mandelli Gabriele di Olgiate  
Molgora.

All'appartamento e al box competono 126,66 millesimi complessivi.

L'edificio è stato costruito nel 1960, ristrutturato nel 2010

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

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera approvato con DCC n.58 del  
20.12.2012 l'immobile è identificato nella zona TCRes HD - *Tessuto consolidato residenziale  
alta densità.*

Norme tecniche ed indici: Vedi NTA allegate alla presente relazione peritale

| Destinazione                   | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|--------------------------------|------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| appartamento                   | Sup. reale lorda | 90,50                      | 1,00         | 90,50                 |
| ripostiglio piano seminterrato | Sup. reale lorda | 6,00                       | 0,30         | 1,80                  |
|                                | Sup. reale lorda | 96,50                      |              | 92,30                 |

**Accessori:**

**A.1. Box:**

fabbricati: intestata a nato a Lecco il 09.04.1962 - C.F. I  
Nuda proprietà per 1/2,  
nata a Lecco il 13.03.1963 - C.F. I  
Nuda proprietà per 1/2, nata a Perledo il 13.05.1901 -  
C.F. usufrutto per 1/1  
foglio 18 mappale 2732 subalterno 22, categoria C/6, classe 1,  
consistenza 25 mq., posto al piano S1 - rendita: € 108,46.  
Coerenze:  
a nord nord-est corridoio comune, a sud-est altra unità, a sud-ovest  
cortile comune al mappale 2732, a nord-ovest altra unità.  
è posto al piano seminterrato.  
Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Mandello del Lario;  
la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;  
l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;  
la conformità edilizia e urbanistica;  
i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario, Listino mercato immobiliare 2013 - Città di Lecco e provincia.

**8.3. Valutazione corpi**

| ID | Immobile                         | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| A  | appartamento con<br>annesso box. | 96,5                | € 122.760,00                     | € 61.380,00            |

**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:

- Riduzione monetaria: certificazione energetica
- Riduzione percentuale: decurtazione per assegnazione immobile alla moglie

€ 9.207,00

€ 400,00

€ 12.276,00

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                     | € 2.685,00 |
| 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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: | € 39.497,00 |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: | € 36.812,00 |

**Allegati:**

- Inquadramento generale dell'immobile,
- Estratto mappa,
- Schede catastali,
- Visure catastali,
- Estratto PGT e NTA,
- Pratiche edilizie,
- Regolamento di condominio;
- Ispezioni ipotecarie,
- Atto notarile,
- Dichiarazione Attestato di prestazione energetica,
- Rilievo fotografico.

**Beni in Dorio (Lecco) Località Monte Vezze**  
**Lotto 008**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di rustico sito in Dorio (Lecco) in località Monte Vezze.  
Edificio rustico con annesso cantinino in pessimo stato di conservazione posto al piano terreno e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **45,00**  
Identificato al catasto terreni:  
partita 2711 intestata a \_\_\_\_\_ nato a Dervio il 04.09.1926 – C.F. \_\_\_\_\_  
26P04 D280S Proprietà per 1000/1000  
foglio 9 **mappale 2565** qualità FABB RURALE, superficie catastale mq.915.  
Coerenze:  
area comunale e mappale 3284  
Note:  
L'intestazione risulta errata in quanto non è stata volturata a \_\_\_\_\_  
a seguito dell'atto di compravendita del 28.10.1993 Rep.59801 a  
Rogito Notaio Donegana in Lecco.  
La superficie catastale è errata. Da visore CT 15 mq.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Dorio (Lecco).  
Superficie complessiva di circa mq. **10**.  
Identificato al catasto terreni:  
intestata a \_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 – proprietario per 1/4,  
nata a Lecco il 16.12.1963 - proprietaria per 2/4, Rastelletti Alessandra nata a Lecco il  
13.03.1963 – proprietaria per 1/4.  
foglio 9 **mappale 3285** qualità INCOLT PROD, classe U, superficie catastale mq.10, -  
reddito agrario: € 0,01, - reddito dominicale: 0,01.  
Coerenze:  
Da due lati area comunale e mappale 2566, 2567

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona collinare agricola (normale) a traffico molto limitato in quanto la strada per arrivare al Monte Vezze è impervia e praticabile esclusivamente con mezzi a quattro ruote motrici, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Lecco, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como, Valsassina.

**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**

- 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C., contro** , a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI SONDRIO in data 14/06/2011 ai nn. 3989 iscritto a Lecco in data 20/12/2011 ai nn. 18042/3252  
importo ipoteca: 50.000,00  
importo capitale: 50.000,00  
Riferito limitatamente a: Unità negoziale- Comune di Dorio CT fg.9 mappale 3285 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA, contro** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco in data 26/09/2011 ai nn. 1505 iscritto a Lecco in data 11/11/2011 ai nn. 16029/2890 ✓  
importo ipoteca: 123.639,03  
importo capitale: 123.639,03  
Riferito limitatamente a: Unità negoziale n.2- Comune di Dorio CT fg.9 mappale 3285 Contro per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 e per il diritto di proprietà per la quota di 1/4

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecco in data 01/12/2011 ai nn. 887 iscritto a Lecco in data 05/12/2011 ai nn. 17272/3094  
importo ipoteca: 203.667,65  
importo capitale: 174.523,78  
Riferito limitatamente a: Unità negoziale n.2- Comune di Dorio CT fg.9 mappale 3285 e mappale 2565 Contro Conca Monica per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo spa contro Conca Renzo e Conca Monica a firma di ufficiale giudiziario in data 27/08/2012 ai nn. 3503 trascritto a Lecco in data 26/09/2012 ai nn. 12928/9973  
Riferito limitatamente a: Unità negoziale n.3- Comune di Dorio CT fg.9 mappale 3285 e mappale 2565 Contro Conca Monica per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: intestazione errata del mappale 2565 in quanto risulta intestato ancora al venditor nato a Dervio il 04.09.1926.

Giusta intestazione: \_\_\_\_\_ nata a Lecco 16.12.1963 proprietaria per la quota di 2/4; \_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 proprietario per la quota di 1/4; \_\_\_\_\_ nata a Lecco il 13.03.1963 proprietaria per la quota di 1/4.

Considerato che è un fabbricato rurale va regolarizzato con denuncia Tipo mappale al catasto terreni e relativa pratica docfa per iscrizione al catasto fabbricati. Regolarizzabili mediante presentazione foglio di osservazione con allegato atto di proprietà, Tipo Mappale e scheda

foglio di osservazione: € 150,00

Tipo Mappale: € 600,00

scheda comprensiva di rilievo: € 600,00

diritti catastali: € 160,00

Oneri totali: € 1.510,00 (escluso IVA e altri oneri di Legge)

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nella mappa catastale in corrispondenza del mappale 3285 è rappresentato un fabbricato mentre nella realtà trattasi di terreno-area verde. regolarizzabili mediante opportuna denuncia al catasto terreni di demolizione

Opportuna denuncia di demolizione: € 400,00

Oneri totali: € 400,00 (escluso IVA e altri oneri di Legge)

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:

\_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 e \_\_\_\_\_ nata a Lecco il 13.03.1963 in comunione legale dei beni per la quota di 1/2 e Conca Monica nata a Lecco il 16.12.1963 per la quota di 1/2 proprietari dal 28/10/1993 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Giulio Donegana Notaio in Lecco in data 28/10/1993 ai nn. 59861 registrato a Lecco in data 08/11/1993 ai nn. 2579 trascritto a Lecco in data 19/11/1993

6.2 Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ nato a Dervio il 04.09.1926 proprietario da data antecedente il ventennio al 28/10/1993 in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Fabroni Notaio in data 30/04/1968 ai nn. 104/27 registrato a Merate in data 04/05/1968 ai nn. 360 vol 41 I° trascritto a Lecco in data 06/05/1968 ai nn. 2836/2354

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le opere relative al fabbricato in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente non è stato oggetto di alcun intervento edilizio per cui si sarebbe dovuto chiedere provvedimenti autorizzativi.

Descrizione rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di rustico sito in Dorio (Lecco) in località Monte Vezze.

Giudice Dr. GOT Avv. Edoardo Marcellini

Curatore/Custode: Avv. Ilaria Formenti - Corso Martiri n.45 Lecco Tel.0341.288662 Fax 0341.351189

Perito: Arch. Daniela Mauri

Edificio rustico con annesso cantinino in pessimo stato di conservazione posto al piano terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **45,00**.

Identificato al catasto terreni:

partita 2711 intestata a \_\_\_\_\_ nato a Dervio il 04.09.1926 – C.F. \_\_\_\_\_

D280S Proprietà per 1000/1000

foglio 9 **mappale 2565** qualità FABB RURALE, superficie catastale mq.915.

Coerenze:

area comunale e mappale 3284

Note:

L'intestazione risulta errata in quanto non è stata volturata a \_\_\_\_\_

Rastelletti Alessandra a seguito dell'atto di compravendita del 28.10.1993 Rep.59861 a Rogito

Notaio Donegana in Lecco.

La superficie catastale è errata. Da visore CT 15 mq.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel PGT vigente: in forza di delibera C.C. n.40 del 13.12.2012 l'immobile è identificato nel "**Tessuto residenziale NR – Nucleo rurale - art.18**" Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano.

Vedi NTA allegate.

| Destinazione   | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| locale rustico | Sup. reale lorda | 45,00                   | 1,00         | 45,00              |
|                | Sup. reale lorda | <b>45,00</b>            |              | <b>45,00</b>       |

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: pessime.

*Solai:*

tipologia: legno, condizioni: pessime.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: lamiera, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Manto di copertura:*

materiale: lamiera, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

*Portone di ingresso:*

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: pessime.

#### **Accessori:**

#### **Descrizione terreno di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di terreno sito in Dorio (Lecco) .

Superficie complessiva di circa mq. **10**.

Identificato al catasto terreni:

intestata a \_\_\_\_\_ nato a Lecco il 09.04.1962 – proprietario per 1/4, \_\_\_\_\_ nata a

Lecco il 16.12.1963 - proprietaria per 2/4, Rastelletti Alessandra nata a Lecco il 13.03.1963 –

proprietaria per 1/4.

foglio 9 **mappale 3285** qualità INCOLT PROD, classe U, superficie catastale mq.10, - reddito agrario: € 0,01, - reddito dominicale: 0,01.

Coerenze:

Da due lati area comunale e mappale 2566, 2567

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia pianeggiante

Sull'estratto mappa al mappale 3285 è rappresentato un edificio nella realtà trattasi di area a verde.

**Destinazione urbanistica:**

Nel PGT vigente: in forza di delibera C.C. n.40 del 13.12.2012 l'immobile è identificato nel "Tessuto residenziale NR - Nucleo rurale - art.18" Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano.

Vedi NTA allegate.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|

Accessori:

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile ha tenuto presente quanto segue:  
l'ubicazione dell'immobile tenendo conto della posizione rispetto al centro di Dorio;  
la presenza o meno nelle vicinanze di tutte le infrastrutture di servizio pubblico;  
le caratteristiche costruttive dell'immobile e il loro stato di conservazione;  
l'epoca di costruzione e la loro attuale destinazione d'uso;  
la conformità edilizia e urbanistica;  
i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili in zona che si possono ritenere simili, fatte le dovute proporzioni.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco.

**8.3. Valutazione corpi**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | rustico  | 45               | € 10.000,00                   | € 5.000,00             |
| B  | terreno  | 0                | € 50,00                       | € 25,00                |
|    |          |                  | € 10.050,00                   | € 5.025,00             |

**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:

€ 753,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.910,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 4.271,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2.361,25

**Allegati:**

- Inquadramento generale dell'immobile,
- Estratto mappa,
- Visure catastali,
- Estratto PGT e NTA,
- Ispezioni ipotecarie,
- Atto notarile,
- Rilievo fotografico.

Il CTU

Arch. Daniela Mauri



TRIBUNALE DI LECCO  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 10 MAR 2014  
IL CANCELLIERE



Spett.  
Associazione Notarile  
Alla c.a. Dr.ssa Francesca Dall'Osso

Missaglia, 05 Luglio 2021

Oggetto: Procedura Esecutiva R.G.N. 258/2012 (+ 368/2012)  
INTESA SAN PAOLO SPA – creditrice procedente  
DEUTSCHE BANK SPA – creditrice procedente  
contro – debitori eseguiti

A seguito della Vostra richiesta in data 14.05.2021 e 14.06.2021 con la presente si relaziona quanto segue al fine di determinare il valore del mappale 3499 di C.T. di proprietà del sig.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Terreno boschivo a PERLEDO della superficie catastale di 1.040,00 mq  
per la quota di 1/1 di proprietà del sig. , nato a Varenna il 25/07/1937 C.F.

Identificazione catastale: foglio 9 particella 3499 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1040, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,34 €, derivante da Impianto Meccanografico del 09/11/1984.

Confini da nord in senso orario: mappale 3498, mappale 3505 in punta, mappale 4963, mappale 3504, mappale 3503, mappale 3500 e mappale 3497 in punta.

#### 2. VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Valore superficie principale:  $1.040,00 \times € 3,00 = 3.120,00$  EURO

Cordiali saluti

