

---

**TRIBUNALE DI LECCO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000112/12

Giudice Dr. **Dario Colasanti**  
Custode Giudiziario [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Roberto Corti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 354*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 354*  
*C.F. CRTTRRTS7M23ES07F-P.Iva 01258530136*

*con studio in Dolzago (Lecco) Via Corsica, 36*  
*telefono: 0341450354*  
*cellulare: 335314740*  
*fax: 0341450354*  
*email: arch.corti-r@libero.it*

---

[REDACTED]

**Beni in Lecco (Lecco) Via Francesca Manzoni 23/25  
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino commerciale sito in Lecco (Lecco), frazione San Giovanni, Via Francesca Manzoni n° 23/25.  
Composto da Magazzino al piano seminterrato con accesso diretto dalla Via Francesca Manzoni attraverso rampa di accesso ad uso esclusivo asfaltata.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **279,00**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 922 subalterno 26, categoria C/2, classe 4, posto al piano S1, rendita: Euro 635,19.  
Coerenze: a nord-est cortile comune, a sud-est Via Francesca Manzoni, a sud-ovest corridoio comune delle cantine e locale caldaia

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), stadio (buono), università (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Como, Milano, Bergamo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago di Como.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (0.5), autostrada (30), ferrovia (2), superstrada (2).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted], con sede in [redacted]  
[redacted] C.F.- P.IVA 0 [redacted] Socio Accomandatario [redacted]  
[redacted] Residente a [redacted]  
[redacted] Socio Accomandante [redacted]  
[redacted] in qualità di  
comproprietari del bene

**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 garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] a firma di Dott. [redacted] in Lecco in data

10/01/2007 ai nn. 75786/13575 iscritto a Lecco in data 17/01/2007 ai nn. 985/195

importo ipoteca: 130.000,00

importo capitale: 65.000,00

Giudice Dr. Avv.to Edoardo Marcellini

Curatore/Custode: [redacted]

Perito: Arch. Roberto Corti

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di [redacted]  
[redacted] domiciliato c/o Avv. [redacted]  
contro [redacted] numero [redacted]  
con atto trascritto a Lecco in data 21/05/2012 ai nn. 7366/5704

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: difforme*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
scadute al momento della perizia: € 0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.220,96

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] in qualità di comproprietari del bene) con sede in Lecco, Via Francesca  
Manzoni n° 23/25C.F. / P.IVA: 02725520130 proprietario dal 05/12/2011 ad oggi in  
forza di atto di cessione di quota e modifica patti sociali a firma di Dott. [redacted]  
Notaio in Milano in data 05/12/2011 ai nn. Rep. 126866 Racc. 42178 trascritto a  
Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Lecco in data 04/01/2012 ai nn.  
[redacted]

6.2 **Precedenti proprietari:**

[redacted]  
[redacted] con sede in Lecco [redacted]  
[redacted] proprietario dal 10/01/2007 al  
05/12/2011 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio [redacted]  
Notaio in Lecco in data 10/01/2007 ai nn. rep. 75785/ 13574 registrato a Lecco in data  
16/01/2007 ai nn. 323 serie IT trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Lecco in data 17/01/2007 ai nn. 984 R.G. - 633 R.P.

[redacted] residente [redacted]  
[redacted] proprietario dal  
27/02/2003 al 10/01/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Notaio  
[redacted] in data 27/02/2003 ai nn. 831.531 registrato a Lecco in data  
05/03/2003 ai nn. 426 Serie 2 V trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di  
Lecco in data 19/03/2003 ai nn. 4575- 3149.

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 27/02/2003 in  
forza di atto di compravendita a firma di Dott. [redacted] in data  
13/05/1981 ai nn. rep 212986 registrato a Lecco in data 28/05/1981 ai nn. 3065 trascritto  
a Lecco in data 04/06/1981 ai nn. 5522/4238.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Concessione edilizia in sanatoria per lavori di Diversa distribuzione spazi interni  
Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 18/03/1999- n. prot. 17377/86/1359/IR-RM l'igibilità è stata rilasciata in data 18/03/1999.

Descrizione <b>Magazzino</b> di cui al punto <b>A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Lecco (Lecco), frazione San Giovanni, Via Francesca Manzoni 23/25.

Composto da Magazzino al piano seminterrato con accesso diretto dalla Via Francesca Manzoni attraverso rampa di accesso ad uso esclusivo asfaltata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 279,00

Identificato al catasto fabbricati: foglio 5 mappale 922 subalterno 26, categoria C/2, classe 4, posto al piano S1, rendita: Euro 635,19.

Coerenze: a nord-est cortile comune, a sud-est Via Francesca Manzoni, a sud-ovest corridoio comune delle cantine e locale caldaia

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,50 mt.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore generale: residenziale - commerciale

Nello strumento urbanistico: PGT in fase di adozione

Norme tecniche ed indici: In fase di adozione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino	Sup. reale lorda	279,00	1,00	279,00
	Sup. reale lorda	279,00		279,00

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di mattoni forati, condizioni: buone.

*Plafoni:*

materiale: stabilitura, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Ascensore:*

condizioni: buone.

*Citofonico:*

tipologia: audio, condizioni: buone.

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

*Fognatura:*

tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

*Termico:*

tipologia: centralizzato, alimentazione: gasolio, condizioni: buone.

**Accessori: nessuno**

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

Stima sintetica comparativa (semplificata)

Giudice Dr. Avv.to Edoardo Marcellini

Curatore/Custode: [REDACTED]

Perito: Arch. Roberto Corti

**8.2. Fonti di informazione**

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

**8.3. Valutazione corpi****A. deposito commerciale**

*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
magazzino	279,00	€ 1.000,00	€ 279.000,00
- Valore corpo:			€ 279.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 279.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 279.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	279,00	€ 279.000,00	€ 279.000,00

**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:

- Riduzione monetaria: Tipo mappale e Tipo Frazionamento	€ 41.850,00
- Riduzione monetaria: Spese condominiali arretrate	€ 3.000,00
- Riduzione monetaria: Oblazioni ed oneri per superfici da condonare	€ 5.220,96
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 7.299,96
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 2.000,00
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:

€ 219.629,08

Relazione lotto 001 creata in data 24/07/2013  
Codice documento: E068-12-000112-001

il perito  
Arch. Roberto Corti

Giudice Dr. Avv.to Edoardo Marcellini  
Curatore/Custode: [redacted]  
Perito: Arch. Roberto Corti