



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2023 S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

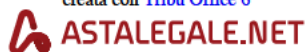
CUSTODE:

AVV. ALBERTO CATTANEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMO SPREAFICO

CF: SPRMSM80T01F133P
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2
telefono: 3391206590
email: m.sprea80@libero.it
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ubicato a Lecco (LC) via Vincanino 8, rione San Giovanni, avente superficie commerciale pari a **115,69** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Trattasi di unità immobiliare a uso abitativo posta al settimo piano di fabbricato condominiale, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, sgombero, guardaroba e due balconi, oltre a ulteriore sgombero all'ottavo piano (sottotetto non abitabile) e ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna costante pari a 280 cm in corrispondenza di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e parte del bagno, mentre nei locali mansardati (sgombero e guardaroba) e nella restante parte del bagno, l'altezza utile varia da circa 150 cm a 300 cm.

L'unità immobiliare è dislocata all'interno di un fabbricato condominiale realizzato in data antecedente il 01/09/67, presumibilmente durante gli anni Cinquanta e composto complessivamente da otto piani fuori terra.

Sia l'appartamento che il ripostiglio al piano seminterrato risultano accessibili tramite il vano scala condominiale, mentre lo sgombero al piano sottotetto è raggiungibile mediante una scala metallica a pioli e una botola ricavata nella muratura del vano scala.

L'edificio è inoltre asservito da un ascensore ad uso comune la cui corsa si interrompe però al sesto piano, ovvero al livello immediatamente inferiore rispetto all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

Si specifica che l'appartamento risulta fisicamente accorpato all'adiacente unità immobiliare identificata al subalterno 701, anch'essa ad uso abitativo e posta al settimo piano, ma in proprietà di terzi (congiunti del debitore esecutato) e non oggetto di pignoramento immobiliare.

L'unione tra i due appartamenti avviene in corrispondenza dei rispettivi locali soggiorno, a causa dell'assenza del tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SG, foglio 5, particella 876, subalterno 705, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 1.409,93 euro, indirizzo catastale: via Vincanino 8, piano: S1-7-8, intestato a ██████████, derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze da nord e in senso orario, per l'appartamento: prospetto su particella 876, vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare, prospetto su particella 876 per due lati. Coerenze da nord e in senso orario, per lo sgombero al piano sottotetto: prospetto su particella 876, vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare, prospetto su particella 876, copertura al piano inferiore. Coerenze da nord e in senso orario, per il ripostiglio al piano seminterrato: vano ad uso comune, altre unità immobiliari per due lati, disimpegno ad uso comune, altra unità immobiliare.

B

Box auto singolo ubiato a Lecco (LC) via Vincanino 8, rione San Giovanni, avente superficie

catastale pari a **15,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Trattasi di box auto a servizio e pertinenza dell'abitazione descritta alla precedente lettera A, il cui accesso avviene attraverso il cortile condominiale identificato alla particella 876.

Il box è situato nella porzione di testa di un corpo di fabbrica separato e indipendente rispetto al fabbricato condominiale, composto da un solo piano fuori terra.

L'altezza interna del vano è pari a circa 240 cm.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SG, foglio 5, particella 877, subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 81,34 euro, indirizzo catastale: via Vincanino 8, piano: T, intestato a ██████████, derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."

Coerenze da nord e in senso orario: particella 876, camminamento pedonale ad uso pubblico "via alla Castagna", altra unità immobiliare, ancora particella 876.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.505,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.979,25
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate dal debitore.

Non è stato possibile accedere al ripostiglio posto al piano seminterrato.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/05/2015 a firma di notaio Daniela Riva ai nn. 385/257 di repertorio, iscritta il 08/06/2015 a Lecco ai nn. 6325/911, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 122.400 euro.

Importo capitale: 68.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca giudiziale attiva, atto giudiziario del 02/05/2020 emesso dal Tribunale di Lecco al n. 702 di repertorio, iscritta il 16/12/2020 a Lecco ai nn. 15772/2242, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Titolo gravante anche su altre unità immobiliari.

Ipoteca della riscossione attiva, costituita con atto del 16/12/2021 emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1457/13421 di repertorio, iscritta il 17/12/2021 a Lecco ai nn. 20426/3011, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 109.012,50 euro.

Importo capitale: 54.506,25 euro.

La formalità è riferita solamente all'unità immobiliare identificata alla sezione urbana SG, foglio 5, particella 876, subalterno 705.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 24/06/2025 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 1811 di repertorio, trascritto il 31/07/2025 a Lecco ai nn. 12135/9215, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

Titolo gravante anche sull'unità immobiliare identificata alla sezione urbana CAS, foglio 1, particella 279, subalterno 730.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.611,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	59 (proprietà) - 89,28 (riscaldamento) - 141,30 (scale/ascensore)

oggetto di pignoramento e in proprietà di terzi;

- errata indicazione e rappresentazione delle altezze all'interno dei locali mansardati;
- presenza di una porzione di tavolato all'interno del vano guardaroba, non rappresentato graficamente.
- assenza della rappresentazione grafica dello sgombero ubicato al piano sottotetto.

Confrontando lo stato di fatto del box auto con la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale di primo impianto, si possono notare le difformità di seguito riassunte:

- presenza di n. 2 finestre non rappresentate graficamente;
- errata indicazione dell'altezza interna del vano.

Per ottenere la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, oltre che garantire una migliore e completa rappresentazione grafica di entrambe le unità immobiliari, si ritiene necessario procedere con la redazione e il deposito della pratica edilizia S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), riferita ad entrambi i beni considerato il rapporto di pertinenzialità.

Trattandosi di opere già realizzate, la procedura sarà soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria.

Per quanto concerne l'appartamento, l'attività documentale di cui sopra si ritiene comunque subordinata al preventivo ripristino della suddivisione originaria tra l'unità oggetto della presente procedura e l'adiacente appartamento in proprietà di terzi, mediante la realizzazione del tavolato divisorio all'interno del soggiorno e la contestuale verifica di corretta autonomia degli impianti elettrici asserviti alle unità immobiliari.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (importo indicativo, compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €2.000,00
- sanzione pecuniaria riferita alla sanatoria edilizia (importo minimo ipotizzato): €1.032,00
- diritti di segreteria comunali: €60,00
- realizzazione della parete divisoria all'interno del soggiorno (importo indicativo, ipotizzato a corpo): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Ad avvenuta regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione delle pratiche DOCFA (importo indicativo, compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA VINCANINO 8, FRAZIONE SAN GIOVANNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ubicato a Lecco (LC) via Vincanino 8, rione San Giovanni, avente superficie commerciale pari a **115,69** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Trattasi di unità immobiliare a uso abitativo posta al settimo piano di fabbricato condominiale, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, sgombero, guardaroba e due balconi, oltre a ulteriore sgombero all'ottavo piano (sottotetto non abitabile) e ripostiglio al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna costante pari a 280 cm in corrispondenza di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e parte del bagno, mentre nei locali mansardati (sgombero e guardaroba) e nella restante parte del bagno, l'altezza utile varia da circa 150 cm a 300 cm.

L'unità immobiliare è dislocata all'interno di un fabbricato condominiale realizzato in data antecedente il 01/09/67, presumibilmente durante gli anni Cinquanta e composto complessivamente da otto piani fuori terra.

Sia l'appartamento che il ripostiglio al piano seminterrato risultano accessibili tramite il vano scala condominiale, mentre lo sgombero al piano sottotetto è raggiungibile mediante una scala metallica a pioli e una botola ricavata nella muratura del vano scala.

L'edificio è inoltre asservito da un ascensore ad uso comune la cui corsa si interrompe però al sesto piano, ovvero al livello immediatamente inferiore rispetto all'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva.

Si specifica che l'appartamento risulta fisicamente accorpato all'adiacente unità immobiliare identificata al subalterno 701, anch'essa ad uso abitativo e posta al settimo piano, ma in proprietà di terzi (congiunti del debitore esecutato) e non oggetto di pignoramento immobiliare.

L'unione tra i due appartamenti avviene in corrispondenza dei rispettivi locali soggiorno, a causa dell'assenza del tavolato divisorio.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SG, foglio 5, particella 876, subalterno 705, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 1.409,93 euro, indirizzo catastale: via Vincanino 8, piano: S1-7-8, intestato a ██████████, derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze da nord e in senso orario, per l'appartamento: prospetto su particella 876, vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare, prospetto su particella 876 per due lati. Coerenze da nord e in senso orario, per lo sgombero al piano sottotetto: prospetto su particella 876, vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare, prospetto su particella 876, copertura al piano inferiore. Coerenze da nord e in senso orario, per il ripostiglio al piano seminterrato: vano ad uso comune, altre unità immobiliari per due lati, disimpegno ad uso comune, altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è di tipo sostenuto, i parcheggi sono insufficienti e principalmente con disco orario.

Le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: centro storico di Lecco, Lario, Prealpi lombarde.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, telaio realizzato in legno e vetro semplice; le parti vetrate di alcuni serramenti sono state sostituite con delle rispettive vetrocamere; presenza di una fila di moduli in vetrocemento in corrispondenza della parete perimetrale della cucina.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante singole a battente, in legno tamburato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costituite presumibilmente da mattoni pieni o blocchi di laterizio, prive di coibentazione termica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata con piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

di ceramica, in corrispondenza dei balconi.

pavimentazione interna: realizzata in parquet e piastrelle in graniglia, oltre a moquette nel locale sgombero; pavimentazione in battuto di cemento al piano seminterrato; nessuna pavimentazione al piano sottotetto.

nella media 

plafoni: realizzati con intonaco a base di calce e cemento; all'interno dei locali mansardati si rilevano alcuni segni di degrado dello strato di tinteggiatura, presumibilmente dovuti all'assenza di coibentazione termica della falda di copertura.

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente in legno con serratura blindata, per l'appartamento; anta singola a battente in legno, per la cantina.

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in legno, eccetto che per le finestre dei vani mansardati dotati di oscuranti interni, anch'essi in legno.

mediocre 

rivestimento esterno: realizzato con intonaco a base di cemento; alcune porzioni della facciata condominiale principale risultano rivestite con tessere di mosaico.

nella media 

rivestimento interno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento, oltre a tessere di mosaico a rivestimento delle pareti del bagno; nei vani mansardati si rilevano segni di degrado dello strato di tinteggiatura, presumibilmente dovuti dall'assenza di coibentazione termica dell'involucro edilizio e dalla scarsa aerazione dei locali.

nella media 

scale: scala interna ad uso comune, composta da due rampe rettilinee rivestite in marmo; scala a pioli metallica ancorata alla muratura del vano scala, utilizzata per l'accesso al piano sottotetto.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: presente, con fine corsa al sesto piano.

nella media 

citofonico: video.

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.

nella media 

fognatura: rete di smaltimento condominiale con recapito in fognatura comunale.

nella media 

gas: impianto di adduzione per il piano cottura e per lo scaldabagno autonomo istantaneo, con tubazioni e canna fumaria a vista all'interno della cucina; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.

nella media 

termico: impianto centralizzato costituito da generatori di calore a condensazione (anno di

nella media 

installazione 2021); terminali di emissione all'interno dell'appartamento costituiti da radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

idrico: tubazioni originarie posate sottotraccia.

nella media 

Delle Strutture:

balconi: realizzati in cemento armato.

nella media 

copertura: a falde inclinate, struttura realizzata in laterocemento e travi portanti in cemento armato.

nella media 

scale interne: rampe realizzate in cemento armato.

nella media 

solai: solaio misto in laterocemento, gettato in opera; presenza di coibentazione termica all'estradosso del solaio di interpiano tra appartamento e piano sottotetto.

nella media 

strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato e murature portanti del vano scala.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	10,00	x	100 %	=	10,00
soggiorno	24,50	x	100 %	=	24,50
cucina	12,90	x	100 %	=	12,90
camera da letto	19,20	x	100 %	=	19,20
bagno	9,10	x	100 %	=	9,10
disimpegno	4,70	x	100 %	=	4,70
sgombero	22,70	x	50 %	=	11,35
guardaroba	16,20	x	50 %	=	8,10
balcone principale	7,10	x	40 %	=	2,84
balcone secondario	2,20	x	30 %	=	0,66
sgombero (piano sottotetto)	74,60	x	15 %	=	11,19
ripostiglio (piano seminterrato)	4,60	x	25 %	=	1,15
Totale:	207,80				115,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Lecco (fascia periferica, zona Rancio - San Giovanni)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Lecco (fascia periferica, zona Rancio - San Giovanni)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in condominio, con cantina e posto auto, condizioni discrete

Indirizzo: Lecco - San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in palazzina, con cantina, condizioni discrete

Indirizzo: Lecco - San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in casa di corte, condizioni buone

Indirizzo: Lecco - San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Trilocale in condominio, con cantina e posto auto, condizioni discrete
Indirizzo: Lecco - San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 163.000,00 pari a 1.715,79 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)
Descrizione: residenziale - periodo di costruzione oltre 35 anni (valore massimo)
Indirizzo: San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)
Descrizione: residenziale - periodo di costruzione oltre 35 anni (valore minimo)
Indirizzo: San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:
- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata; vista privilegiata e panoramica dell'appartamento dovuta al livello di piano;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,69 x 1.300,00 = **150.397,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150.397,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.397,00

BENI IN LECCO VIA VINCANINO 8, FRAZIONE SAN GIOVANNI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box auto singolo ubiato a Lecco (LC) via Vincanino 8, rione San Giovanni, avente superficie catastale pari a **15,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Trattasi di box auto a servizio e pertinenza dell'abitazione descritta alla precedente lettera A, il cui accesso avviene attraverso il cortile condominiale identificato alla particella 876.

Il box è situato nella porzione di testa di un corpo di fabbrica separato e indipendente rispetto al fabbricato condominiale, composto da un solo piano fuori terra.

L'altezza interna del vano è pari a circa 240 cm.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana SG, foglio 5, particella 877, subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 81,34 euro, indirizzo catastale: via Vincanino 8, piano: T, intestato a ██████████, derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."
 Coerenze da nord e in senso orario: particella 876, camminamento pedonale ad uso pubblico "via alla Castagna", altra unità immobiliare, ancora particella 876.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale e commerciale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è di tipo sostenuto, i parcheggi sono insufficienti e principalmente con disco orario.

Le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: centro storico di Lecco, Lario, Prealpi lombarde.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 1,7 km
superstrada distante 1,4 km

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: doppia anta a battente, in legno.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

nella media 

rivestimento interno: realizzato con intonaco a base cemento.

al di sotto della media 

plafoni: realizzato con intonaco a base di cemento.

nella media 

infissi esterni: telaio realizzato in ferro e vetro semplice.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato con intonaco a base di cemento e finitura strollata.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: solaio di copertura realizzato in cemento armato.

nella media 

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Lecco (fascia periferica, zona Rancio - San Giovanni)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Lecco (fascia periferica, zona Rancio - San Giovanni)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: box, a corpo (valore massimo)

Indirizzo: San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 25.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: box, a corpo (valore minimo)

Indirizzo: San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 15.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di definire il valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del box auto;
- consistenza dell'unità immobiliare, accessibilità e relative fasi di manovra dell'automezzo;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari, in funzione dello scarso numero di parcheggi pubblici e senza disco orario presenti in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta, adottato per la valutazione dell'appartamento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La valutazione a corpo di un immobile, adottata invece per la stima del box auto, si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche del bene nella sua globalità e dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,69	0,00	150.397,00	150.397,00
B	box singolo	15,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				170.397,00 €	170.397,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.892,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.505,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 24.525,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.979,25

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ufficio ubicato a Lecco (LC) corso Matteotti 83, rione Castello, avente superficie commerciale pari a **178,60** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████).

Trattasi di unità immobiliare destinata nello specifico a studio professionale privato, posta al piano terra e interrato di un edificio condominiale.

L'ufficio risulta costituito da quattro locali, uno dei quali soppalcato, wc, antibagno e corridoio al piano terra, oltre a ulteriori quattro vani e disimpegno al piano interrato.

L'altezza degli spazi al piano terra è pari a 340 cm, mentre i vani situati al piano interrato sono caratterizzati da altezze pari a 275 cm e 285 cm.

Il locale soppalcato sviluppa un'altezza pari a circa 245 cm riferita al livello inferiore e circa 200 cm al livello superiore.

Gli ambienti del piano terra risultano appositamente allestiti per lo svolgimento di un'attività lavorativa di natura professionale, con archivio documentale organizzato in corrispondenza del soppalco.

Gli spazi al piano interrato sono rispettivamente adibiti a vano tecnico (server e locale macchine ascensore), ufficio, ripostiglio-deposito e locale dedicato al consumo dei pasti.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione interna risalente a circa 20 anni fa.

I due piani dell'ufficio sono tra loro collegati tramite una scala interna e un ascensore, che risulta asservito anche all'unità immobiliare posta al primo piano, inizialmente accorpata al bene originario (ex subalterno 709) ma successivamente stralciata e ceduta a terzi (ora subalterno 729).

L'ufficio è accessibile da corso Matteotti, attraverso l'androne e il cortile ad uso comune dell'intero edificio condominiale, il quale risulta composto da due distinti corpi di fabbrica realizzati in data antecedente il 01/09/67.

L'unità immobiliare è dislocata all'interno della porzione di fabbricato affacciante su via Cellini e sul cortile interno, assimilabile alla tipologia edilizia della "casa di ringhiera" e costituito da due piani fuori terra e un piano interrato.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 1, particella 279, subalterno 730, categoria C/3, classe 3, consistenza 204 mq, rendita 927,14 euro, indirizzo catastale: corso Giacomo Matteotti 83, piano: S1-T, intestato a ██████████, derivante da "VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. LC0045973 in atti dal 16/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19763.1/2021)".

Coerenze da nord e in senso orario, per il piano terra: sede stradale via Cellini, altra unità immobiliare, edificio religioso, androne di ingresso e cortile ad uso comune, altra unità immobiliare. Coerenze da nord e in senso orario, per il piano interrato: sede stradale via Cellini, terrapieno, cortile ad uso comune, ancora terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.028,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.173,80
Data di conclusione della relazione:	13/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dal debitore, in qualità di legale rappresentante *pro-tempore* della società titolare del diritto di proprietà.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva, atto giudiziario del 02/05/2020 emesso dal Tribunale di Lecco al n. 702 di repertorio, iscritta il 16/12/2020 a Lecco ai nn. 15772/2242, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Titolo riferito a unità immobiliare successivamente soppressa e gravante anche su altre unità immobiliari.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 24/06/2025 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco al n. 1811 di repertorio, trascritto il 31/07/2025 a Lecco ai nn. 12135/9215, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

Titolo gravante anche sulle unità immobiliari identificate alla sezione urbana SG, foglio 5, particella

876, subalterno 705 e particella 877, subalterno 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza, all'unità immobiliare oggetto di compravendita (originariamente identificata al subalterno 709, successivamente soppresso) compete la "proporzionale quota di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni dell'intero complesso condominiale", oltre che "l'uso esclusivo e perpetuo, a titolo di servitù per il solo scopo di parcheggio autovetture, di porzioni dell'area cortilizia di pertinenza del complesso condominiale" rappresentate graficamente nel Tipo Planimetrico allegato all'atto di identificazione e regolamentazione degli enti comuni stipulato il 04/04/2000 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 137353/35388 di repertorio, trascritto a Lecco il 02/05/2000 ai nn. 5552/3590.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

LAB.01 S.R.L.

dal 29/01/2004, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/01/2004 a firma di notaio Massimo Sottocornola ai nn. 8750/4530 di repertorio, trascritto il 11/02/2004 a Lecco ai nn. 2071/1498.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare originariamente identificata alla Sezione Urbana CAS, foglio 1, particella 279, subalterno 709.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione n. 14P/1986, intestata a [REDACTED], per "l'esecuzione di opere manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato sito in via B. Cellini n. 14", domanda presentata il 15/04/1986 con il n. 8427 di protocollo, autorizzazione rilasciata il 10/06/1986 con il n. 8427 VF/ab di protocollo.

Condono edilizio (Legge 47/85) n. 1871/1985/CON, domanda intestata a [REDACTED], per lavori di "ampliamento del laboratorio realizzato con la chiusura di parte del terrazzo e la demolizione di una muratura; realizzazione di un locale adibito a studio e di un terrazzo ad esso annesso", presentata il 30/09/1986 con il n. 21773/86 di protocollo, Concessione Edilizia in sanatoria

rilasciata il 16/02/1998 con il n. 21773/86-1871 IR/GC di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività n. 30/2004/QUATER PG 51241/2003, intestata a [REDACTED], per lavori di "recupero edilizio-funzionale di immobile", presentata il 29/12/2003 con il n. 51241 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 20/12/2021, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 01/06/2022.

L'intero fabbricato ricade in ambito "A5 - Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale", le cui caratteristiche sono descritte all'articolo 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

L'edificio ricade in zona caratterizzata dalla classe di sensibilità paesistica III (sensibilità media).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001.

Confrontando lo stato di fatto dell'unità immobiliare con l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio cronologicamente più recente (*D.I.A. n. 30/2004/QUATER PG 51241/2003*), si possono notare le difformità di seguito riassunte:

- l'unità immobiliare oggetto della pratica edilizia (ex subalterno 709) comprendeva anche gli ambienti posti al primo piano, il servizio igienico per disabili ubicato al piano terra e il vano scala di collegamento tra i due livelli, ovvero spazi ad oggi non più accessibili in quanto ceduti a terzi (ora subalterno 729);
- le due differenti quote di pavimento del piano terra risultano collegate da n. 5 gradini, in luogo della rampa / scalinata rappresentata graficamente;
- presenza di un vano tecnico (caldaia e cavedio impiantistico) realizzato all'interno del locale "Studiolo 2", non rappresentato graficamente;
- maggiore profondità e ingombro complessivo del vano ascensore, rispetto a quanto deducibile dall'elaborato grafico;
- nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, il soppalco risulta dichiarato in qualità di controsoffitto (soluzione visibile nella "Sezione 1-1");
- assenza del divisorio (parete mobile da ufficio) rappresentato graficamente tra disimpegno e "Studiolo 1";
- presenza di divisori (pareti mobili da ufficio) al piano interrato, non rappresentati graficamente;
- i vani al piano interrato risultano autorizzati in qualità di locali di deposito, senza permanenza di persone;
- errata indicazione delle altezze interne al piano terra e al piano interrato, dovute presumibilmente alla presenza di abbassamenti in cartongesso e alla realizzazione dell'impianto a pavimento radiante.

Si ritiene necessario procedere con il deposito della pratica edilizia S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) utile a regolarizzare le difformità di cui sopra, identificare correttamente l'unità immobiliare e definirne la reale destinazione d'uso (studio professionale).

Trattandosi di opere già realizzate, la procedura sarà soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria.

Al piano interrato non si considera modificabile la destinazione degli spazi originariamente autorizzata (deposito), ad eccezione del vano tecnico ospitante gli impianti tecnologici (server, locale macchine ascensore).

Trattandosi di locali per i quali non è prevista la permanenza di persone, occorrerà procedere con la dismissione dell'impianto di riscaldamento, tramite sezionamento in corrispondenza del collettore di distribuzione.

Qualora lo studio professionale venisse dichiarato "aperto al pubblico" si renderebbe necessario garantire il requisito di "accessibilità" degli spazi di relazione con il cittadino, come definito dalla normativa vigente in tema di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €3.000,00
- sanzione pecuniaria riferita alla sanatoria edilizia (importo minimo ipotizzato): €1.032,00
- diritti di segreteria comunali: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Ad avvenuta regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento delle rispettiva planimetria catastale e la contestuale variazione di categoria, da C/3 (laboratori per arti e mestieri) ad A/10 (uffici e studi privati).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione della pratica DOCFA (importo indicativo): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCO CORSO MATTEOTTI 83, QUARTIERE CASTELLO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio ubicato a Lecco (LC) corso Matteotti 83, rione Castello, avente superficie commerciale pari a **178,60** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

Trattasi di unità immobiliare destinata nello specifico a studio professionale privato, posta al piano terra e interrato di un edificio condominiale.

L'ufficio risulta costituito da quattro locali, uno dei quali soppalcato, wc, antibagno e corridoio al

piano terra, oltre a ulteriori quattro vani e disimpegno al piano interrato.

L'altezza degli spazi al piano terra è pari a 340 cm, mentre i vani situati al piano interrato sono caratterizzati da altezze pari a 275 cm e 285 cm.

Il locale soppalcato sviluppa un'altezza pari a circa 245 cm riferita al livello inferiore e circa 200 cm al livello superiore.

Gli ambienti del piano terra risultano appositamente allestiti per lo svolgimento di un'attività lavorativa di natura professionale, con archivio documentale organizzato in corrispondenza del soppalco.

Gli spazi al piano interrato sono rispettivamente adibiti a vano tecnico (server e locale macchine ascensore), ufficio, ripostiglio-deposito e locale dedicato al consumo dei pasti.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione interna risalente a circa 20 anni fa.

I due piani dell'ufficio sono tra loro collegati tramite una scala interna e un ascensore, che risulta asservito anche all'unità immobiliare posta al primo piano, inizialmente accorpata al bene originario (ex subalterno 709) ma successivamente stralciata e ceduta a terzi (ora subalterno 729).

L'ufficio è accessibile da corso Matteotti, attraverso l'androne e il cortile ad uso comune dell'intero edificio condominiale, il quale risulta composto da due distinti corpi di fabbrica realizzati in data antecedente il 01/09/67.

L'unità immobiliare è dislocata all'interno della porzione di fabbricato affacciante su via Cellini e sul cortile interno, assimilabile alla tipologia edilizia della "casa di ringhiera" e costituito da due piani fuori terra e un piano interrato.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana CAS, foglio 1, particella 279, subalterno 730, categoria C/3, classe 3, consistenza 204 mq, rendita 927,14 euro, indirizzo catastale: corso Giacomo Matteotti 83, piano: S1-T, intestato a ██████████ derivante da "VARIAZIONE del 15/06/2021 Pratica n. LC0045973 in atti dal 16/06/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19763.1/2021)".

Coerenze da nord e in senso orario, per il piano terra: sede stradale via Cellini, altra unità immobiliare, edificio religioso, androne di ingresso e cortile ad uso comune, altra unità immobiliare. Coerenze da nord e in senso orario, per il piano interrato: sede stradale via Cellini, terrapieno, cortile ad uso comune, ancora terrapieno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nel centro storico del rione Castello, in zona a destinazione mista ma prevalentemente residenziale, asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è di tipo sostenuto, i parcheggi sono scarsi e principalmente con disco orario.

Le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: centro storico di Lecco, Lario, Prealpi lombarde.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che l'Attestato di Prestazione Energetica riporta correttamente l'indirizzo e i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ma la classificazione della categoria secondo il DPR 412/93 risulta errata, in quanto riferita alle "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo".

I vani situati al piano interrato sono caratterizzati da una scarsa aero-illuminazione naturale a causa della presenza di appena n. 2 finestrate, ricavate lungo la stessa parete perimetrale e solo parzialmente affaccianti sul cortile posto al soprastante livello.

L'unico servizio igienico presente all'interno dell'unità immobiliare non risulta accessibile e utilizzabile da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, telaio in legno e vetrocamera al piano terra, in condizioni mediocri; telaio in alluminio e vetrocamera al piano interrato e nel locale soppalcato, in buone condizioni.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante singole a battente, in legno tamburato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costituite presumibilmente da sassi in pietra naturale e mattoni pieni, prive di coibentazione termica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e piastrelle di ceramica, oltre a tessere di mosaico nel w.c.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati con intonaco a base di calce e cemento, con presenza di abbassamenti in cartongesso.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tende veneziane interne	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

per la maggior parte dei serramenti; tapparelle in pvc per buona parte dei serramenti al piano terra.

rivestimento esterno: realizzato con intonaco a base di cemento; alcune porzioni di facciata necessitano intervento di restauro dello strato di tinteggiatura.

al di sotto della media 

rivestimento interno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento, oltre a tessere di mosaico a rivestimento delle pareti del w.c.; nei vani al piano interrato si rilevano notevoli segni di degrado dello strato di intonaco e di tinteggiatura, dovuti all'umidità di risalita dal terreno e a infiltrazioni dalle pareti controterra.

mediocre 

scale: scala interna di collegamento tra i due piani, composta da rampe rettilinee rivestite con elementi in pietra naturale; scala scorrevole in legno per l'accesso al soppalco.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: interno e asservito anche all'unità immobiliare in proprietà di terzi, posta al primo piano; si ritiene necessario ottenere verifica di corretto funzionamento, eseguita da tecnico abilitato.

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.

nella media 

fognatura: rete di smaltimento condominiale con recapito in fognatura comunale.

nella media 

gas: impianto di adduzione per la caldaia autonoma; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.

nella media 

termico: impianto autonomo costituito da generatore di calore a condensazione (anno di installazione 2020); terminali di emissione costituiti da ventilconvettori a parete e scaldasalviette al piano terra, pavimento radiante al piano interrato e nel locale soppalcato.

nella media 

citofonico: audio.

nella media 

antincendio: impianto di rilevazione fumi installato in corrispondenza del soppalco; si ritiene necessario ottenere verifica di corretto funzionamento, eseguita da tecnico abilitato.

nella media 

idrico: tubazioni posate sottotraccia.

nella media 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in laterocemento, gettato in opera.

nella media 

strutture verticali: murature portanti, perimetrali e di spina.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

[136,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9704200042524 registrata in data 05/04/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali al piano terra (altezza 340 cm)	90,00	x	100 %	=	90,00
locale soppalcato al piano terra (altezza 245 cm)	44,00	x	80 %	=	35,20
soppalco (altezza 200 cm)	37,00	x	20 %	=	7,40
locali al piano interrato	92,00	x	50 %	=	46,00
Totale:	263,00				178,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: uffici - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Lecco (fascia semicentrale, zona Castello - Acquate)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: uffici - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Lecco (fascia semicentrale, zona Castello - Acquate)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Ufficio-studio in casa di corte, piano terra, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Lecco - Castello

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Ufficio-studio in condominio signorile, piano primo, condizioni buone

Indirizzo: Lecco - Castello

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.793,10 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: uffici - periodo di costruzione 16-35 anni (valore massimo)

Indirizzo: Castello

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: uffici - periodo di costruzione 16-35 anni (valore minimo)

Indirizzo: Castello

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,60 x 1.700,00 = **303.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 303.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 303.620,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta, adottato per la valutazione dell'unità immobiliare, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	178,60	0,00	303.620,00	303.620,00
				303.620,00 €	303.620,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.592,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.028,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 44.854,20

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.173,80

data 13/01/2026

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO