

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 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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 <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

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 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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  
 stadio  
 teatro  
 palestra



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km  
 autobus distante 150 m  
 ferrovia distante 700 m  
 superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



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:

*infissi esterni:* 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.



*infissi interni:* ante singole a battente, in legno tamburato.



*pareti esterne:* costituite presumibilmente da sassi in pietra naturale e mattoni pieni, prive di coibentazione termica.



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet e piastrelle di ceramica, oltre a tessere di mosaico nel w.c.



*plafoni:* realizzati con intonaco a base di calce e cemento, con presenza di abbassamenti in cartongesso.



*protezioni infissi esterni:* tende veneziane interne 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/m<sup>2</sup>/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
<b>Totale:</b>	<b>263,00</b>				<b>178,60</b>

**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](http://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](http://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
				<b>303.620,00 €</b>	<b>303.620,00 €</b>

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 <b>15%</b> 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:	<b>€. 44.854,20</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 254.173,80</b>

data 13/01/2026

il tecnico incaricato  
ING. MASSIMO SPREAFICO