



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

[REDACTED]

[REDACTED]

DIVISIONE IMMOBILIARE R.G.N. 1372/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

CUSTODE:

Dott.ssa Eleonora Fumagalli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

CARLO CAZZANIGA

CF:CZZCRL81S07E063L

con studio in LECCO (LC) VIA CARLO CATTANEO, 54/A

telefono: 03411842125

email: carlocazzaniga.geometra@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 6/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LECCO VIA MAGENTA 3, quartiere ACQUATE, della superficie commerciale di **53,60** mq [REDACTED]

Trattasi di appartamento sito nel comune di Lecco (LC) in Via Magenta, n. 3 in zona residenziale semi-centrale del comune.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale costituito da n. 30 appartamenti, di 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 al piano interrato.

L'appartamento è posto al piano terra ed è costituito da un soggiorno, un piccolo angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno per una superficie di mq. 49,54 Al servizio dell'appartamento c'è una veranda di mq. 3,14 accessibile dal soggiorno inoltre al piano interrato vi è una cantina di mq. 6,58

L'appartamento è accessibile dalla via pubblica Via Magenta al civico n. 3 attraverso spazi condominiali e tramite la scala condominiale.

Il complesso condominiale confina: a nord e a est con edifici a destinazione residenziale, a sud con la Piazza V Alpini e a ovest con la Via Magenta.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono: struttura in cemento armato, tamponature perimetrali in muratura di laterizio, tavolati interni in muratura, copertura a quattro falde con coppi, serramenti in alluminio con vetro doppio, porte interne in legno e vetro. Riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale veranda e caloriferi in ghisa. Impianto elettrico, idrico sanatorio e citofono di tipo standard. Pavimentazione interna soggiorno in marmette, locali cottura, disimpegno, bagno e camera in piastrelle compreso i rivestimenti. L'unità immobiliare risulta in scadente stato di manutenzione.

La cantina è accessibile dalle scale condominiali con porta in ferro e pavimentazione in piastrelle.

Confini:

Appartamento: a nord area a cortile mapp. 4960, a est area a cortile mapp. 4960, a sud vano scala, a ovest altra unità immobiliare

Cantina: a nord altra unità immobiliare, a est corridoio comune cantine, a sud altra unità immobiliare, a ovest via magenta

Parti comuni condominio:

Le parti comuni dell'edificio sono l'area di pertinenza su cui sorge l'immobile (mappale 4960), la scala, corridoi comuni, locali tecnici e il locale pattumiera al p. s1, oltre a tetto, facciate e muri maestri.

Millesimi e Spese condominiali:

- i millesimi di proprietà sono 30/1000 (non si fa distinzione tra appartamento e cantina)
- le spese ordinarie dell'ultimo consuntivo approvato (2024) ammontano ad € 457,90
- alla data 28/07/2024 non vi erano spese straordinarie di gestione deliberate ma non scadute
- alla data 28/07/2024 non vi erano spese ordinarie insolute

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 4960 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, indirizzo catastale: VIA MAGENTA, 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,60 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:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 , stipulata il 21/06/2019 a firma di Agenzia delle entrate-Riscossione ai nn. 1230/13419 di repertorio, registrata il 24/06/2019 a LECCO ai nn. 1320/9264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 321.025,44.

Importo capitale: € 160.512,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 08/03/2024 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 29/05/2024 a LECCO ai nn. 8091/6349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI LECCO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/06/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/06/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 25/02/2017), con atto stipulato il 25/02/2017 a firma di RIVA, registrato il 14/11/2017 a LECCO ai nn. 1422

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 23/06/1993 fino al 25/02/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del comune di Lecco, non è stato possibile risalire alla pratica edilizia di costruzione dell'immobile, è stato recuperato solo il condono 266/1985 che deve essere ancora rilasciato per mancanza di integrazione documentale, che qui di seguito vengono

elencate:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la data di ultimazione dei lavori;
- Estratto catastale
- Calcolo analitico dei volumi abusivamente eseguiti
- Titolo di proprietà

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO N. 266, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA VERANDA, rilasciata **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PRATICA DI CONDONO 266/1985 DEVE ESSERE RILASCIATA A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

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

Costi di regolarizzazione:

- COMPLETAMENTO PRATICA DI CONDONO: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a VERANDA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA MAGENTA 3, QUARTIERE ACQUATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO VIA MAGENTA 3, quartiere ACQUATE, della superficie commerciale di **53,60 mq**

Trattasi di appartamento sito nel comune di Lecco (LC) in Via Magenta, n. 3 in zona residenziale semi-centrale del comune.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso condominiale costituito da n. 30 appartamenti, di 5 piani di cui 4 fuori terra e 1 al piano interrato.

L'appartamento è posto al piano terra ed è costituito da un soggiorno, un piccolo angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno per una superficie di mq. 49,54 Al servizio dell'appartamento c'è una veranda di mq. 3,14 accessibile dal soggiorno inoltre al piano interrato vi è una cantina di mq. 6,58

L'appartamento è accessibile dalla via pubblica Via Magenta al civico n. 3 attraverso spazi condominiali e tramite la scala condominiale.

Il complesso condominiale confina: a nord e a est con edifici a destinazione residenziale, a sud con la Piazza V Alpini e a ovest con la Via Magenta.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono: struttura in cemento armato, tamponature perimetrali in muratura di laterizio, tavolati interni in muratura, copertura a quattro falde con coppi, serramenti in alluminio con vetro doppio, porte interne in legno e vetro. Riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale veranda e caloriferi in ghisa. Impianto elettrico, idrico sanatorio e citofono di tipo standard. Pavimentazione interna soggiorno in marmette, locali cottura, disimpegno, bagno e camera in piastrelle compreso i rivestimenti. L'unità immobiliare risulta in scadente stato di manutenzione.

La cantina è accessibile dalle scale condominiali con porta in ferro e pavimentazione in piastrelle.

Confini:

Appartamento: a nord area a cortile mapp. 4960, a est area a cortile mapp. 4960, a sud vano scala, a ovest altra unità immobiliare

Cantina: a nord altra unità immobiliare, a est corridoio comune cantine, a sud altra unità immobiliare, a ovest via magenta

Parti comuni condominio:

Le parti comuni dell'edificio sono l'area di pertinenza su cui sorge l'immobile (mappale 4960), la scala, corridoi comuni, locali tecnici e il locale pattumiera al p. s1, oltre a tetto, facciate e muri maestri.

Millesimi e Spese condominiali:

- i millesimi di proprietà sono 30/1000 (non si fa distinzione tra appartamento e cantina)
- le spese ordinarie dell'ultimo consuntivo approvato (2024) ammontano ad € 457,90
- alla data 28/07/2024 non vi erano spese straordinarie di gestione deliberate ma non scadute
- alla data 28/07/2024 non vi erano spese ordinarie insolute

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

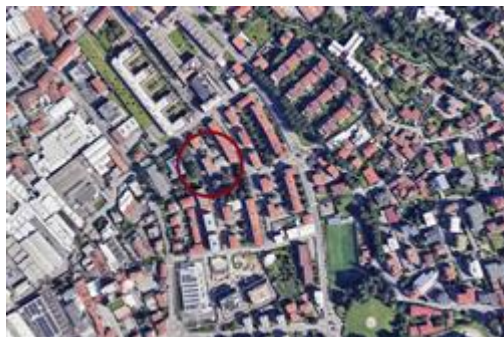
- foglio 13 particella 4960 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana ACQ, indirizzo catastale: VIA MAGENTA, 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LECCO - COMO - BERGAMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ospedale
farmacie
scuola elementare
scuola per l'infanzia
asilo nido
negozi al dettaglio
parco giochi

[illegible]

aeroporto distante 42 Km

al di sopra della media

superstrada distante 4 km
ferrovia distante 3 Km
autobus distante 300 mt.
autostrada distante 35 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

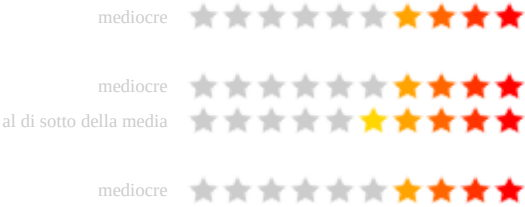
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia
idrico: sottotraccia
citofonico: citofono





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	49,54	x	100 %	=	49,54

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio tecnico di COMUNE DI LECCO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2023 e dal listino Mercato Immobiliare 2024 F.I.M.A.A. - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

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	
A	appartamento	53,60	0,00	53.600,00	
				53.600,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:

€ 0,00

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:

€ 53.100,00

data 30/03/2026

il tecnico incaricato

CARLO CAZZANIGA