



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE UNITARIE

17/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Dario Colasanti

CUSTODE:

Dott.ssa Eleonora Fumagalli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 UNITARIE PU LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LECCO VIA GIOTTO, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box singolo sito nel comune di Lecco (LC) in Via Giotto, in zona residenziale semi-centrale del comune.

Il box fa parte di una serie di box fuori terra edificati su area di pertinenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il box sito a piano terra ha una superficie di mq. 14, ha un'altezza interna di 2,50 mt. è in muratura con copertura piana, con una basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,50 MT..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1965 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOTTO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/06/2026

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: *Nessuna.*

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 - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, stipulata il 18/09/2025 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 17/25 di repertorio, trascritta il 18/12/2025 a LECCO ai nn. 19484/14884, 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 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/09/2023)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/09/2023)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Lecco non è stato possibile recuperare le pratiche edilizie riferite all'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 24/30 GIUGNO 2014, l'immobile ricade in zona Zona territoriale residenziale ad alta densità (R3). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione, prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti di norma a torre, in linea aggregati in semicorte, con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde;

Gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vocazione prevalente residenziale e migliorare sia lo standard abitativo che l'impianto urbano nel complesso.

Destinazione principale: U1

Destinazione ammesse: U2; U3.1; U3.8; U6.1; U6.2; U7.1; U7.2.1;

Destinazioni escluse: U3.5; U3.6; U3.7; U3.9; U4; U5; U6.3; U7.2.2; U7.3; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- If = 0,70 mq/mq o esistente se maggiore

- Rc = 50 %

- H = m 17 o esistente se maggiore

- SD = 30%

- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica .

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

d) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

e) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

Le zone R3 costituiscono ambiti di ricevimento di diritti edificatori provenienti da Compensazioni art. 4.2 NTDP e trasferimenti di diritti edificatori e di SU residenziali di cui all'art. 4.3 e 4.4 delle NTDP, esclusivamente per l'accoglimento delle SU di cui sopra, l'indice fondiario è incrementato a 0,8 m²/m² sempre nel rispetto degli altri indici di zona. La quantificazione di SU derivante dal differenziale di 0,1 m²/m² può essere utilizzata ed costituisce la soglia massima di incremento possibile applicabile esclusivamente a seguito dei trasferimenti e delle ricollocazioni sopracitate.

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 31 del 28/07/2025, l'immobile ricade in zona TR3 - Tessuti residenziali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Aree ad alta densità, caratterizzano le aree urbane con la più elevata concentrazione di popolazione,

prevalentemente realizzate attraverso strumenti di pianificazione attuativa di edilizia economica popolare, spesso in risposta alle impellenti esigenze di residenza nella fase novecentesca di forte espansione delle

industrie o poi attraverso piani di recupero urbano in sostituzione degli edifici produttivi dismessi. Disposti

di norma a torre, in linea aggregati in semicorte, con aree scoperte destinate a parcheggi e/o a verde;

2. Gli interventi previsti dovranno salvaguardare la vocazione prevalente residenziale e migliorare sia lo standard abitativo che l'impianto urbano nel complesso.

- Destinazioni escluse: U3.7 - Centri di telefonia in sede fissa (phone center); U3.9

- Sale giochi; U4 - Produttiva; U 6.2 Locali di intrattenimento e spettacolo; U7.2:

Strutture ricettive non alberghiere; U8 - Attività Agricole.

Sono inoltre escluse le destinazioni U3.2- Media struttura di vendita (MSV); U3.3

- Grande struttura di vendita (GSV); U3.4 - Struttura di vendita organizzata in forma unitaria nella misura in cui non rientrano nella casistica di cui al Titolo I – Capo III – “Disposizioni in materia di commercio”

- Parametri edilizi e urbanistici

- IF = 0,70 mq/mq o esistente se maggiore

- IC = 50 %

- HM = m 17 o esistente se maggiore

- SP = 30%

- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

3. Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

c) In occasione di ogni intervento deve essere assicurata la massima dotazione possibile di aree a verde attrezzate con impianti arborei d'alto fusto.

d) Non è ammessa la formazione di nuovi balconi aggettanti sul fronte strada

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 GIOTTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LECCO VIA GIOTTO, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box singolo sito nel comune di Lecco (LC) in Via Giotto, in zona residenziale semi-centrale del comune.

Il box fa parte di una serie di box fuori terra edificati su area di pertinenza di edifici prevalentemente residenziali.

Il box sito a piano terra ha una superficie di mq. 14, ha un'altezza interna di 2,50 mt. è in muratura con copertura piana, con una basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,50 MT..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1965 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GER, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOTTO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



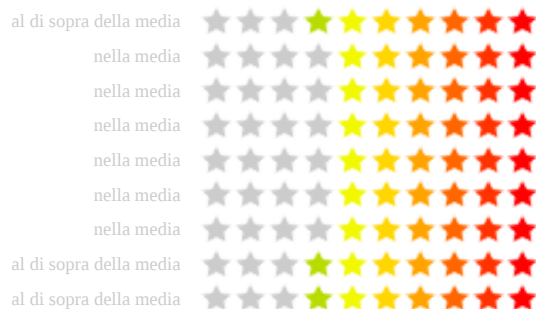
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.



SERVIZI

ospedale
farmacie
scuola elementare
scuola per l'infanzia
asilo nido
negozi al dettaglio
parco giochi
campo da tennis
università



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 42 KM
superstrada distante 4 KM
ferrovia distante 3 KM
autobus distante 300 mt.



autostrada distante 35 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

★★★★★★★★

infissi esterni: BASCULANTE realizzati in LAMIERA

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

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
BOX	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato immobiliare per immobili aventi verosimilmente le condizioni intrinseche ed estrinseche simili, analizzando compravendite di immobili dislocati in zone limitrofe, aventi caratteristiche morfologiche ed urbanistiche simili, partendo dai prezzi noti desunti dal mercato immobiliare in particolare dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2025 e dal listino Mercato Immobiliare 2025 F.I.M.A.A. - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, si è stimato il più probabile prezzo di mercato a corpo riportato nella stima qui di seguito redatta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 13.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di LECCO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2025 e dal listino Mercato Immobiliare 2025 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	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	13.000,00	13.000,00

	13.000,00 €	13.000,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**13.000,00**

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: €.**13.000,00**

data 01/06/2026

il tecnico incaricato
 CARLO CAZZANIGA

