



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Architetto Isa GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: info@studiogiannettipozzi.it

PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCO PIAZZALE DEI CAPPUCCINI 9, della superficie commerciale di **94,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO P.ZZA CAPPUCCINI 9 con ingresso da Piazzale dei Cappuccini n. 9 e con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il fabbricato è composto da piano terra ad uso commerciale, 13 piani ad uso residenziale e piano interrato ad uso cantine, locali tecnici ed autorimesse.

L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico che hanno incluso l'isolamento delle facciate, il rifacimento della copertura e dei balconi con nuova pavimentazione e nuovi parapetti, la sostituzione dei serramenti esterni e dell'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria (rif. pratica edilizia CILA-Superbonus n. 1506/2021 con fine lavori in data 31.12.2024).

L' APPARTAMENTO (Part. 1402 Sub. 25) è posto al PIANO UNDICESIMO con ingresso dalla scala A con due ascensori ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi con annessa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1402 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE DEI CAPPUCCINI n. 9, piano: S1 - 11, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/11/2015 Pratica n. LC0115617 in atti dal 25/11/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48380.1/2015)

Superficie Catastale: Totale: 95 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 245.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.250,00

Data di conclusione della relazione:

12/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con famiglia.

Sopralluogo in data 15.07.2025.

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**, stipulata il 01/03/2018 a firma di Notaio PONTI DANIELA ai nn. 105750/16433 di repertorio, iscritta il 09/03/2018 a Lecco ai nn. 3137/409, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: Euro 262.500,00.

Importo capitale: Euro 175.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2020 a firma di Notaio D'AMBROSIO MASSIMO ai nn. 127502/36371 di repertorio, iscritta il 07/10/2020 a Lecco ai nn. 11794/1648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DEBITO.

Importo ipoteca: Euro 80.00,00.

Importo capitale: Euro 66.00,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1567 di repertorio, trascritta il 04/11/2020 a Lecco ai nn. 13367/9506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 18/02/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 273 di repertorio, trascritta il 27/03/2025 a Lecco ai nn. 4475/3384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 2.500,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.237,62

Millesimi condominiali: 17,005

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali scadute: € 1.661,84 per spese straordinarie ed € 575,78 per spese ordinarie;

Le spese condominiali e i millesimi sono stati forniti dall' amministratore del condominio.

Si precisa che i confini dell'unità immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/03/2018), con atto stipulato il 01/03/2018 a firma di Notaio PONTI DANIELA ai nn. 105749/16432 di repertorio, trascritto il 09/03/2018 a Lecco ai nn. 3136/2290.

COMPRAVENDITA con cui *** DATO OSCURATO *** cede e vende a *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista nominativamente In Comune di LECCO (LC) in Piazza Cappuccini n. 9 APPARTAMENTO avente accesso dalla scala individuata dal civico 9 di Piazza Cappuccini, posto al PIANO UNDICESIMO, distinto con il numero 53, composto da ingresso, tre locali, cucina, servizi e due balconi con ANNESSO VANO ad uso CANTINA AL PIANO INTERRATO. Il tutto distinto al N.C.E.U. del detto Comune come segue: Sezione Urbana CAS Foglio 1 mappale 1402 sub. 25, Piazza dei Cappuccini n. 9 - P. S1-11, Cat. A/2, Classe 3, vani 4,5 superficie catastale totale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 92, R.C. Euro 766,94. CONFINI DELL'APPARTAMENTO: prospetto su Via P.Pio Perazzo, vano scala comune, unità immobiliare di cui al mappale 1402 sub. 24, prospetto su Piazza Cappuccini e via S. Stefano; DELLA CANTINA: vano ad uso cantina di cui al mappale 1402 sub. 23, corridoio cantine comune, vano ad uso cantina di cui al mappale 1402 sub. 9, terrapieno. La parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari. Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni del condominio in ragione di MILLESIMI 17,005. Il venditore attesta che le opere relative all'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate prima del 1^a settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche soggette ad autorizzazioni, licenze e concessioni ad eccezione delle opere per le quali è stata presentata al Comune di Lecco Denuncia di Inizio Attività in data 16 gennaio 1998 e relativa comunicazione di fine lavori in data 12 dicembre 2000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Compravendita (dal 30/10/1996 fino al 12/07/2004), con atto stipulato il 30/10/1996 a

firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 162513/17299 di repertorio, trascritto il 25/11/1996 a Lecco ai nn. 12099/8372.

A *** DATO OSCURATO *** , l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del Notaio Donegana Pier Luigi del 30.10.1996 rep.n.162513/17299 trascritto il 25.11.1996 nn. 12099/8372 da potere di *** DATO OSCURATO *** (Rif. Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini redatta in data 01.04.2025).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Successione (dal 12/07/2004 fino al 18/06/2010), trascritto il 12/07/2004 a Lecco ai nn. 11343/7644 .

A *** DATO OSCURATO *** l'immobile era pervenuto in parte (per 8/12) per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 21.11.2003 trascritta a Lecco il 12.07.2004 ai nn. 11343/7644 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 31.12.2007 ai nn. 24370/14717 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Fabroni Manetto del 10.12.2007 (Rif. Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini redatta in data 01.04.2025).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Atto di divisione (dal 10/12/2007 fino al 18/06/2010), con atto stipulato il 10/12/2007 a firma di Notaio Fabroni Manetto ai nn. 50913/14874 di repertorio, trascritto il 31/12/2007 a Lecco ai nn. 24371/14718.

A *** DATO OSCURATO *** l'immobile era pervenuto in parte (per 4/12) per atto di divisione del 10.12.2007 n. di rep. 50913/14874 Notaio Fabroni Manetto trascritto il 31.12.2007 nn. 24371/14718 da comproprietà con *** DATO OSCURATO *** , la cui quota di propria pertinenza era pervenuta per la sopracitata successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (Rif. Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini redatta in data 01.04.2025).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 18/06/2010 fino al 01/03/2018), trascritto il 18/06/2010 a Lecco ai nn. 9297/5969.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 18.03.2008 trascritta a Lecco il 18.06.2010 ai nn. 9297/5969 devoluta per legge. *** DATO OSCURATO *** con atto di accettazione espressa e di identificazione catastale di disposizione testamentaria ha accettato espressamente dell'eredità di *** DATO OSCURATO *** in data 18.11.2008 n. 51793/15420 di rep. Notaio Manetto Martino Fabroni trascritto a Lecco il 27.11.2008 al n. 19301/12443.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio dell' Attività **N. 222/1998/DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne tavolati, presentata il 16/01/1998 con il n. 1336 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria **N. 1495/2021 CILA in SANATORIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, ai titoli legittimanti originari, riguardanti modifiche nelle parti comuni interne, ai prospetti ed alle aperture sull'esterno, presentata il 28/12/2021 con il n. 126998 di protocollo.

Rif. Relazione tecnica della CILA in sanatoria n. 1495/2021: Con l'accesso agli atti presso gli Uffici Comunali sono state visionate le pratiche ed è stato riscontrato che la costruzione del fabbricato è avvenuta tramite la Pratica edilizia n.160 del 10/12/1955 con il numero di Protocollo 50652 e successiva variante del 16/05/1956 con il numero di Protocollo 20789 del 17/05/1956. Nella documentazione prelevata con l'accesso agli atti sono inoltre presenti degli elaborati, sempre datati

16/05/1956 ma non riportanti il timbro del protocollo, nei quali la situazione appare più congrua con lo stato rilevato. Questi elaborati sono stati considerati come stato assentito su cui impostare la pratica in oggetto.

CILA-SUPERBONUS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli Interventi di cui all'art. 119 del D.L. N. 34 del 2020 **N. 1506/2021 CILA-SUPERBONUS**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria mediante interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico agevolati con Superbonus, presentata il 30/12/2021 con il n. 127800 di protocollo.

Comunicazione fine lavori in data 31.12.2024 prot. 0137525.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale – R4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di LECCO - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - Art. 5 Zone territoriali residenziali (Rn): Nelle zone territoriali prevalentemente residenziali la destinazione principale è la Residenza (R) ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori. 5.4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni funzionali ad alta densità (R4): Aree ad alta densità, comprensive di una significativa presenza di residenza, anche mista ad altre destinazioni funzionali, composte dall'aggregazione di edifici con fronte strada più o meno continuo, perimetrali all'isolato, caratterizzati da aree di pertinenza private interne connesse alla strada mediante passaggi coperti, tipico di nuovi quartieri residenziali di espansione in ambito urbano risalenti allo sviluppo insediativo dello scorso secolo o ad impianti più a contatto con i nuclei storici, da uso del piano terra su strada per attività economiche (commerciali di vicinato, ricettive, servizi e terziario), da rapporto di copertura e densità volumetrica elevata. Anche composte da isolati anche di un unico lotto generalmente semi-aperti, caratterizzati da presenza discontinua di cortina su fronte strada e da destinazioni per attività economiche frammiste alla destinazione prevalentemente residenziale. Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia della vocazione prevalente residenziale e il miglioramento sia dello standard abitativo che dell'impianto urbano nel complesso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO PIAZZALE DEI CAPPUCCINI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO PIAZZALE DEI CAPPUCCINI 9, della superficie commerciale di **94,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO P.ZZA CAPPUCCINI 9 con ingresso da Piazzale dei Cappuccini n. 9 e con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il fabbricato è composto da piano terra ad uso commerciale, 13 piani ad uso residenziale e piano interrato ad uso cantine, locali tecnici ed autorimesse.

L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico che hanno incluso l'isolamento delle facciate, il rifacimento della copertura e dei balconi con nuova pavimentazione e nuovi parapetti, la sostituzione dei serramenti esterni e dell'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria (rif. pratica edilizia CILA-Superbonus n. 1506/2021 con fine lavori in data 31.12.2024).

L' APPARTAMENTO (Part. 1402 Sub. 25) è posto al PIANO UNDICESIMO con ingresso dalla scala A con due ascensori ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi con annessa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1402 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE DEI CAPPUCCINI n. 9, piano: S1 - 11, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/11/2015 Pratica n. LC0115617 in atti dal 25/11/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48380.1/2015)

Superficie Catastale: Totale: 95 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LECCO in Piazzale dei Cappuccini n. 9

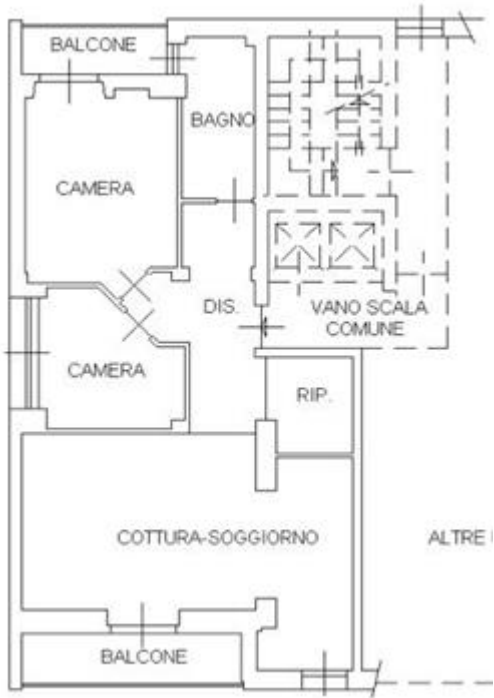


Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di LECCO - Piano delle Regole: Zone territoriali con destinazione prevalentemente residenziale – R4 Zona territoriale residenziale mista ad altre destinazioni

funzionali ad alta densità



ESTRATTO MAPPA Comune di LECCO/D Foglio 1, Particella 1402
SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio CAS/1, Particella 1402 Sub. 25 (A/2)



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio CAS/1, Particella 1402 Sub. 25 (A/2) – APPARTAMENTO PIANO UNDICESIMO

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde

ottimo 
ottimo 
buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
autobus distante -

ottimo 
ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

buono 
ottimo 
buono 
buono 
buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO P.ZZA CAPPUCCINI 9 con ingresso da Piazzale dei Cappuccini n. 9 e con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il fabbricato è composto da piano terra ad uso commerciale, 13 piani ad uso residenziale e piano interrato ad uso cantine, locali tecnici ed autorimesse.

L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico che hanno incluso l'isolamento delle facciate, il rifacimento della copertura e dei balconi con nuova pavimentazione e nuovi parapetti, la sostituzione dei serramenti esterni e dell'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria (rif. pratica edilizia CILA-Superbonus n. 1506/2021 con fine lavori in data 31.12.2024).

L' APPARTAMENTO (Part. 1402 Sub. 25) è posto al PIANO UNDICESIMO con ingresso dalla scala A con due ascensori ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno, due balconi con annessa cantina al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente. L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico che hanno incluso la sostituzione dei serramenti esterni (ad esclusione della finestra del bagno).

eccellente 

protezioni infissi esterni: tapparelle

buono 

infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in legno

buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle e parquet (camere)

buono 

rivestimento interno: posto in cucina (zona cottura) e bagno realizzato in piastrelle

buono 

plafoni: realizzati in intonaco. Durante il sopralluogo del 15.07.2025 sono state riscontrate delle macchie di umidità nel soggiorno sul lato sud-ovest (la proprietà ha dichiarato durante il sopralluogo che tali macchie sono riconducibili ad infiltrazioni pregresse e ha precisato di essere in



attesa dell'intervento di sistemazione da parte dell'amministratore condominiale)

portone di ingresso: portoncino di sicurezza

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in isolamento a cappotto e facciate ventilate isolate, il rivestimento è realizzato in lastre di ceramica. L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico che hanno incluso l'isolamento delle facciate, il rifacimento della copertura e dei balconi con nuova pavimentazione e nuovi parapetti.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

termico: IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (con pannelli radianti a pavimento) e ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATO. L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di efficientamento energetico che hanno incluso la sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

★★★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★★★



Immobile sito a LECCO in Piazzale dei Cappuccini n. 9 – Prospetto sud-ovest – Appartamento piano undicesimo – Foglio CAS/1, Particella 1402 Sub. 25 (A/2)



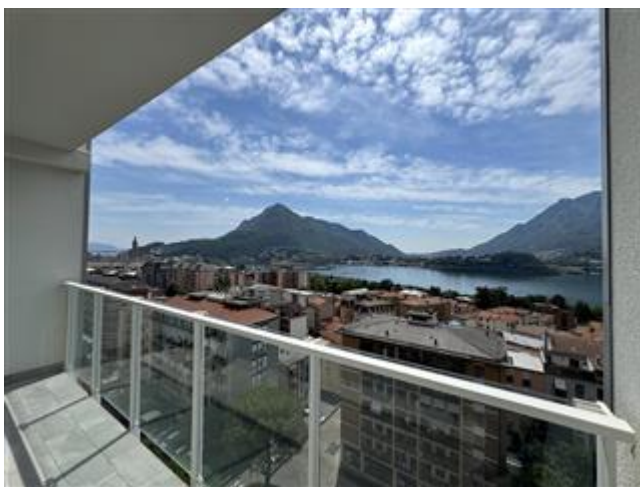
Immobile sito a LECCO in Piazzale dei Cappuccini n. 9 – Prospetto nord-ovest e prospetto sud-ovest – Appartamento piano undicesimo – Foglio CAS/1, Particella 1402 Sub. 25 (A/2)



Immobile sito a LECCO in Piazzale dei Cappuccini n. 9 –
Prospetto nord-est e prospetto nord-ovest – Appartamento piano
undicesimo - Foglio CAS/1, Particella 1402 Sub. 25 (A/2)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano undicesimo (sub. 25)	90,50	x	100 %	=	90,50
Balconi piano undicesimo (sub. 25)	10,00	x	30 %	=	3,00

Cantina piano interrato (sub. 25)	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	104,50				94,70



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)



Appartamento piano undicesimo (Sub. 25)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	245.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 245.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 245.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Lecco, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia anno 2025 (F.I.M.A.A. Lecco)

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	94,70	0,00	245.000,00	245.000,00
				245.000,00 €	245.000,00 €

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: **€. 245.000,00**

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: **€. 36.750,00**

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: **€. 208.250,00**

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Architetto Isa GIANNETTI