



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Serena PANZERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 125/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCO Via Padre Domenico Mazzucconi 4, frazione RANCIO, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 32) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/02/2002 Pratica n. 12451 in atti dal 04/02/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 410.1/2002)

Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Superficie Catastale: Totale: 49 mq - Totale escluse aree scoperte: 49 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.745,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L' appartamento oggetto di pignoramento sito a LECCO in Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4,

identificato al Catasto Fabbricati al Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 32 (A/3) è occupato (sopralluogo in data 02.03.2026) da *** DATO OSCURATO *** con famiglia, il quale ha sottoscritto in data 02.03.2009 con *** DATO OSCURATO *** la scrittura privata a integrazione dell' IMPEGNATIVA DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO CON PATTO DI FUTURA VENDITA sottoscritta in data 24.05.2005 che NON risulta TRASCRITTA nei registri immobiliari (vedi allegati).

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 05/02/2009 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 15129/10121 di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Lecco ai nn. 2155/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 670.000,00.

Importo capitale: Euro 335.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

1) Annotazione n.521 del 23/04/2015 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA); 2) Annotazione n. 629 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Lecco ai nn. 17059/12968, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella trascrizione del pignoramento è stato indicato Sezione Urbana -, Foglio RAN7 (Particella 100 Subalterno 32) invece di Sezione Urbana RAN, Foglio 7 (Particella 100 Subalterno 32).

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 422,70
Millesimi condominiali:	34,88

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali (che includono il consumo dell'acqua) e i millesimi sono stati forniti dall'amministratore del condominio.

L'amministratore del condominio ha precisato che all'assemblea convocata il giorno 14.12.2022 non si è presentato nessuno e che conseguentemente è stata data comunicazione a tutti i condomini delle dimissioni dell'amministratore chiedendo di comunicare il nominativo del nuovo amministratore che non è ancora stato comunicato.

Le spese condominiali scadute ed insolute sono state calcolate dall'amministratore fino al 31.03.2025 e dovranno essere aggiornate a seguito nomina del nuovo amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Vendita immobiliare (dal 29/11/2000), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 138825/36266 di repertorio, trascritto il 01/12/2000 a Lecco ai nn. 14716/9809.

Vendita immobiliare con cui BEDONI SILVIA cede e vende, con l'immediato trasferimento della proprietà e materiale godimento da oggi, alla *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista, nominativamente in comune censuario di RANCIO, amministrativo di LECCO: 1) porzione di stabile da identificarsi nel catasto fabbricati in forza di denuncia di variazione presentata all' U.T.E. di Como in data 1 dicembre 1994 e registrata al n. 462 come segue: Foglio 7, Mappale 100, sub. 32 – via Mazzucconi n. 4 - Piano T. Consistenza: un magazzino di tre vani al piano terreno. COERENZE: via Mazzucconi, mapp. 100/33, cortile comune, mapp. 100/34 e proprietà *** DATO OSCURATO *** . Annesso alle porzioni di stabile in contratto vi è il proporzionale diritto di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero stabile ai sensi di legge. La parte venditrice dichiara che le opere relative alle porzioni di stabile in contratto, sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967 e attesta infine che alle porzioni di stabile in contratto, dopo tale data non sono intervenute modificazioni che chiedono provvedimenti autorizzativi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione esecuzione opere interne (Art. 26 della Legge 47/1985) **N. 134/2001**, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna di magazzini esistenti: Demolizione e nuova costruzione di alcuni tavolati interni e formazione di n. 2 nuovi W.C. interni, che vengono allacciati alla fognatura comunale di via Mazzucconi, presentata il 02/02/2001 con il n. 3429 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **204/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica delle aperture esistenti: Riduzione dell'altezza delle aperture poste in fregio alla via Mazzucconi tramite la realizzazione di nuovi tamponamenti murari, sostituzione delle saracinesche esistenti, posizionamento nuovi serramenti, presentata il 21/02/2001 con il n. 5716 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **69197/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni, rilasciata il 03/11/2015 con il n. 73284 di protocollo.

Si precisa che non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del Certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalità di intervento M4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di LECCO - Piano delle Regole (Tav PRM) - A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalità di intervento M4 - Norme Tecniche di Attuazione: Art. 3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città: Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/2005 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del Certificato di Agibilità a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni rilasciato in data 03.11.2015 (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta del Certificato di Agibilità per cambio di destinazione d'uso da depositi ad abitazioni (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica per Agibilità (onorario del tecnico incaricato suscettibile di incremento): €1.500,00
- Oblazione da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 02.03.2026): - diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso (realizzata a filo interno della muratura); - realizzazione di gradini all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria previo rilievo e restituzione grafica (onorario del tecnico incaricato): €1.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di

incremento): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 02.03.2026): - diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso (realizzata a filo interno della muratura); - realizzazione di gradini all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia) Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €700,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LECCO VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI 4, FRAZIONE RANCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via Padre Domenico Mazzucconi 4, frazione RANCIO, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 32) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/02/2002 Pratica n. 12451 in atti dal 04/02/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 410.1/2002)
Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.
Superficie Catastale: Totale: 49 mq - Totale escluse aree scoperte: 49 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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi n. 4



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di LECCO Piano delle Regole (Tav PRM) - A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalita' di intervento M4



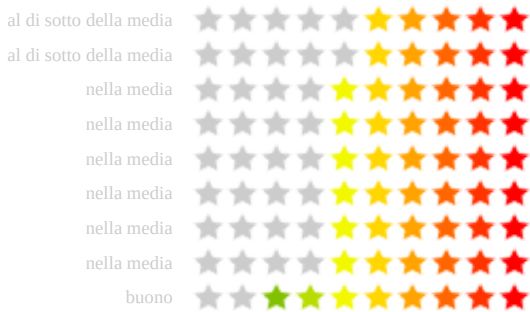
ESTRATTO MAPPA Comune di LECCO/H Foglio 9, Particella 100



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 32 (A/3)

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 32) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro*protezioni infissi esterni:* tapparelle (camera e bagno)*infissi interni:* a battente realizzati in legno*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle*rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle*plafoni:* realizzati in intonaco*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare

termico: riscaldamento elettrico. Lo scaldabagno con funzione di acqua calda sanitaria è localizzato in bagno.



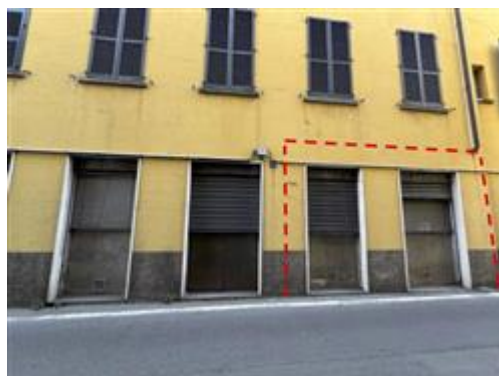
Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)

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 terra	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi

n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi n. 4 -
Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 32 - A/3)

n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 32 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre
Domenico Mazzucconi n. 4 - Appartamento
(Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 32 -
A/3)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00
---	---------------------

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 (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	46,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.700,00**

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: **€. 5.955,00**

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: **€. 33.745,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCO Via Padre Domenico Mazzucconi 4, frazione RANCIO, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 33) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/02/2002 Pratica n. 12451 in atti dal 04/02/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 410.1/2002)

Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Superficie Catastale: Totale: 48 mq - Totale escluse aree scoperte: 48 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.745,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L' appartamento oggetto di pignoramento sito a LECCO in Via Padre Domenico Mazzucconi n. 4,

identificato al Catasto Fabbricati al Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 33 (A/3) è occupato (sopralluogo in data 02.03.2026) da *** DATO OSCURATO *** con famiglia, il quale ha sottoscritto in data 02.03.2009 con *** DATO OSCURATO *** la scrittura privata a integrazione dell' IMPEGNATIVA DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO CON PATTO DI FUTURA VENDITA sottoscritta in data 24.05.2005 che NON risulta TRASCRITTA nei registri immobiliari (vedi allegati).

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 05/02/2009 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 15129/10121 di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Lecco ai nn. 2155/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 670.000,00.

Importo capitale: Euro 335.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

1) Annotazione n.521 del 23/04/2015 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA); 2) Annotazione n. 629 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Lecco ai nn. 17059/12968, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che nella trascrizione del pignoramento è stato indicato Sezione Urbana -, Foglio RAN7 (Particella 100 Subalterno 33) invece di Sezione Urbana RAN, Foglio 7 (Particella 100 Subalterno 33).

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.233,12
Millesimi condominiali:	34,51

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali (che includono il consumo dell'acqua) e i millesimi sono stati forniti dall'amministratore del condominio.

L'amministratore del condominio ha precisato che all'assemblea convocata il giorno 14.12.2022 non si è presentato nessuno e che conseguentemente è stata data comunicazione a tutti i condomini delle dimissioni dell'amministratore chiedendo di comunicare il nominativo del nuovo amministratore che non è ancora stato comunicato.

Le spese condominiali scadute ed insolute sono state calcolate dall'amministratore fino al 31.03.2025 e dovranno essere aggiornate a seguito nomina del nuovo amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Vendita immobiliare (dal 29/11/2000), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 138825/36266 di repertorio, trascritto il 01/12/2000 a Lecco ai nn. 14716/9809.

Vendita immobiliare con cui *** DATO OSCURATO *** cede e vende, con l'immediato trasferimento della proprietà e materiale godimento da oggi, alla *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista, nominativamente in comune censuario di RANCIO, amministrativo di LECCO: 2) porzione di stabile da identificarsi nel catasto fabbricati in forza di denuncia di variazione presentata all'U.T.E di Como in data 1 dicembre 1994 e registrata al n. 462 come segue: Foglio 7, Mappale 100, sub. 33 – via Mazzucconi n. 4 - Piano T. Consistenza: magazzino al piano terra. COERENZE: via Mazzucconi, mapp. 100/31 della venditrice, cortile comune e mapp. 100/32. Annesso alle porzioni di stabile in contratto vi è il proporzionale diritto di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero stabile ai sensi di legge. La parte venditrice dichiara che le opere relative alle porzioni di stabile in contratto, sono state iniziate anteriormente al 01.09.1967 e attesta infine che alle porzioni di stabile in contratto, dopo tale data non sono intervenute modificazioni che chiedono provvedimenti autorizzativi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione esecuzione opere interne (Art. 26 della Legge 47/1985) **N. 134/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione interna di magazzini esistenti: Demolizione e nuova costruzione di alcuni tavolati interni e formazione di n. 2 nuovi W.C. interni, che vengono

allacciati alla fognatura comunale di via Mazzucconi, presentata il 02/02/2001 con il n. 3429 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 204/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica delle aperture esistenti: Riduzione dell'altezza delle aperture poste in fregio alla via Mazzucconi tramite la realizzazione di nuovi tamponamenti murari, sostituzione delle saracinesche esistenti, posizionamento nuovi serramenti, presentata il 21/02/2001 con il n. 5716 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 69197/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni, rilasciata il 03/11/2015 con il n. 73284 di protocollo.

Si precisa che non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del Certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalità di intervento M4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di LECCO - Piano delle Regole (Tav PRM) - A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalità di intervento M4 - Norme Tecniche di Attuazione: Art. 3.3 Classificazione e articolazione dei tipi di intervento degli edifici e spazi aperti dei nuclei ed elementi di interesse storico della città: Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/2005 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti la richiesta e il rilascio del Certificato di Agibilità a seguito del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere da depositi ad abitazioni rilasciato in data 03.11.2015 (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta del Certificato di Agibilità per cambio di destinazione d'uso da depositi ad abitazioni (Segnalazione Certificata di Agibilità)

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica per Agibilità (onorario del tecnico incaricato suscettibile di incremento): €1.500,00
- Oblazione da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 02.03.2026): - diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso (realizzata a filo interno della muratura); - realizzazione di gradini all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria previo rilievo e restituzione grafica (onorario del tecnico incaricato): €1.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 02.03.2026): - diverso posizionamento e dimensione della porta di ingresso (realizzata a filo interno della muratura); - realizzazione di gradini all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica paesaggistica e pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia)
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €.700,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LECCO VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI 4, FRAZIONE RANCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via Padre Domenico Mazzucconi 4, frazione RANCIO, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 33) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 100 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana RAN, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/02/2002 Pratica n. 12451 in atti dal 04/02/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 410.1/2002)

Coerenze: Via Padre Domenico Mazzucconi, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

Superficie Catastale: Totale: 48 mq - Totale escluse aree scoperte: 48 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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare dell'immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi n. 4



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di LECCO Piano delle Regole (Tav PRM) - A5 Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale - Modalita' di intervento M4



ESTRATTO MAPPA Comune di LECCO/H Foglio 9, Particella 100



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 33 (A/3)

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) denominato CONDOMINIO GERENZONE è situato nel rione di Rancio che dista circa 2 km dal centro di Lecco.

L' APPARTAMENTO (Part. 100 Sub. 33) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetronella media *protezioni infissi esterni:* tapparelle (camera e bagno)nella media *infissi interni:* a battente realizzati in legnonella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrellebuono *rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrellenella media *plafoni:* realizzati in intonaconella media *pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonacoscarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare

termico: riscaldamento elettrico. Lo scaldabagno con funzione di acqua calda sanitaria è localizzato in bagno.



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno
33 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 33 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 33 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi
n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 33 - A/3)

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 terra	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi

n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 33 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre Domenico Mazzucconi n. 4 -
Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 33 - A/3)

n. 4 - Appartamento (Foglio RAN/7, Particella 100
Subalterno 33 - A/3)



Immobile sito a LECCO in via Padre
Domenico Mazzucconi n. 4 - Appartamento
(Foglio RAN/7, Particella 100 Subalterno 33 -
A/3)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00
---	---------------------

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 (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	45,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.700,00**

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: **€. 5.955,00**

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: **€. 33.745,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 701) disposto su due piani collegati da scala interna è composto al PIANO TERRA da ingresso, ripostiglio, camera e al PIANO PRIMO da soggiorno con angolo cottura e bagno.

Si precisa che risulta necessario realizzare il disimpegno tra il bagno e il soggiorno con angolo cottura al piano primo come previsto nella pratica edilizia (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, vano scala comune, cortile comune e Via del Portico.

Superficie Catastale: Totale: 72 mq - Totale escluse aree scoperte: 72 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 701

Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 17/06/2024, con scadenza il 16/06/2027, registrato il 17/07/2024 a Lecco ai nn. 002653-serie 3T e codice identificativo TN724T0026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 3.120,00.

Si precisa che la Locazione Abitativa Agevolata con cui *** DATO OSCURATO *** ha concesso in locazione alla *** DATO OSCURATO *** che accetta, per sé e suoi aventi causa, l' unità immobiliare posta in Valmadrera - Via del Portico 13, piano terreno/primo composta di n. 2 locali con bagno e rispostiglio e più precisamente: Sezione: VALMADRERA - Foglio: 19 - Particella: 271 - Subalterno: 701 - Categoria: A/2 - Consistenza: 3 vani - Superficie catastale: 72 mq - R.C.: € 224,66, stipulata per la durata di anni tre, dal 17/06/2024 al 16/06/2027, con un canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le Organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, convenuto in € 3.120,00, stabilisce che l' immobile deve essere destinato esclusivamente all'accoglienza temporanea di persone / famiglie in situazioni di bisogno socio - abitativo valutati idonei dalla *** DATO OSCURATO *** , i progetti di accoglienza devono essere gestiti dal conduttore e salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Risulta agli atti un Contratto di Locazione ad uso abitativo di natura straordinaria stipulato per la durata di 12 mesi dal 17/12/2025 al 16/12/2026 (in data successiva al pignoramento) con il canone di locazione per i 12 mesi convenuto in € 3.152,76, tra la *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** che occupava l'immobile durante il sopralluogo del 02.03.2026.

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 05/02/2009 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 15129/10121 di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Lecco ai nn. 2155/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 670.000,00.

Importo capitale: Euro 335.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

1) Annotazione n.521 del 23/04/2015 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA); 2) Annotazione n. 629 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE

DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Lecco ai nn. 17059/12968, 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: €.**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:

Si precisa che non è stato nominato un Amministratore di Condominio.

Sopralluogo in data 02.03.2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/02/2002), con atto stipulato il 28/02/2002 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 7142/3485 di repertorio, trascritto il 16/03/2002 a Lecco ai nn. 3896/2637.

Compravendita con cui il *** DATO OSCURATO *** vende alla società *** DATO OSCURATO *** che accetta il seguente fabbricato, da cielo a terra, in pessimo stato di manutenzione e in condizioni precarie, e relativa area di pertinenza, posto in Comune amministrativo e censuario di VALMADRERA, corrispondente al civico numero 13 di via Portico, in mappa e catasto contraddistinto come segue: -Catasto Fabbricati - fg. 19 - mapp. 271, via del Portico n. 13, T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 8.5, euro 548,74 (giusta dichiarazione di fabbricato urbano Mod. D presentata all'U.T.E. di Como in data 30 dicembre 1993 protocollo n. 164, in atti dal giorno 13 gennaio 1999) - Catasto Terreni - mapp. 271, Fabbricato rurale di ett. 0.01.90. Si precisa comunque che il mappale 271 di Catasto Terreni, in oggetto, è in corso di passaggio all'urbano per variazione di consistenza in forza di denuncia di cambiamento n. 185060 presentata all'U.T.E. di Cono in data 29 dicembre 1993. Consistenza: fabbricato composto da: tre vani destinati a ripostiglio e cucina oltre piccola latrina con accesso diretto dal cortile al piano terra; quattro vani, due dei quali passanti e due destinati a ripostiglio, al piano primo; quattro vani, due dei quali destinati a ripostiglio, collegati da un ballatoio con affaccio sul cortile, al piano secondo (il tutto comunicante tramite scala interna) nonchè due piccole porzioni di area cortilizia di pertinenza. CONFINI in corpo e in contorno in giro da nord in senso orario (con riferimento alla mappa di Catasto Terreni): mapp. 272, mapp. 276 a spigolo, mapp. 278, via del Portico. ACCESSO E SCARICO: si attuano dal civico numero 13 di via del Portico. La Parte Venditrice dichiara ed attesta che le opere relative agli immobili in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. E/258/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002

Concessione Edilizia **N. E/229/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003.

Certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante n. E/229/2002).

Comunicazione di Inizio Lavori **N. 48/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di VALMADRERA (Lecco) - Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A - Norme di Attuazione - Articolo 17 - Ambiti Urbani di Antica Formazione: Il Piano delle Regole individua in questi ambiti parte degli edifici classificati dal PRG vigente con le seguenti definizioni: 1) Nuclei storici soggetti a Piani di Recupero individuati nell'Azzonamento di P.R.G. 2) Nuclei storici; 3) Edifici di interesse storico ai sensi art. 5 L.R. 1/2001, collocati in zone diverse dalle zone A. Per questi edifici il Piano delle Regole conferma, per quando non in contrasto con i nuovi azzonamenti, i seguenti elaborati tecnici del PRG vigente ed allegati al nuovo Piano di Governo del Territorio: 1) Classificazione modalità di intervento settore A-B-C approvata in data 29/09/2003 con delibera n.49. Il Piano delle Regole conferma inoltre, con alcune integrazioni, anche la normativa tecnica allegata al PRG vigente, che di seguito viene riportata. Ai sensi dell'Art. 27 della l. 457/1978 tutte le zone prevalentemente residenziali dei nuclei storici del Comune di Valmadrera, sono definite zone di recupero dal presente Piano Regolatore Generale. Gli Ambiti urbani di antica formazione, come individuati in azzonamento, sono definiti di interesse ambientale così come disposto dal punto 1) dell'Art. 17 della l.r. n. 51 del 15 aprile 1975. Normativa funzionale: Destinazioni d'uso prevalenti: residenza ed attrezzature ricettive, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza. Destinazioni d'uso ammesse: terziario pubblico e privato; commercio al dettaglio; sedi per attività culturali e di servizio; artigianato di servizio non nocivo e molesto e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a e 2a classe di cui al DM 5.9.1994 eccettuate le lavorazioni di 2a classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, nonché le attività di deposito che occupino superfici inferiori a mq. 500.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che risulta necessario realizzare il disimpegno tra il bagno e il soggiorno con angolo cottura al piano primo come previsto nella pratica edilizia (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

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 VALMADRERA VIA DEL PORTICO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 701) disposto su due piani collegati da scala interna è composto al PIANO TERRA da ingresso, ripostiglio, camera e al PIANO PRIMO da soggiorno con angolo cottura e bagno.

Si precisa che risulta necessario realizzare il disimpegno tra il bagno e il soggiorno con angolo cottura al piano primo come previsto nella pratica edilizia (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, vano scala comune, cortile comune e Via del Portico.

Superficie Catastale: Totale: 72 mq - Totale escluse aree scoperte: 72 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 701

Immobile ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.



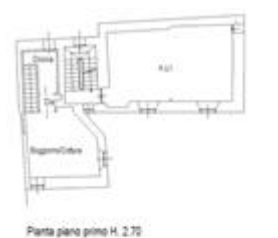
Immagine satellitare dell'immobile sito a VALMADRERA (Lecco) in via del Portico n. 13



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di VALMADRERA (Lecco) Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A



ESTRATTO MAPPA Comune di VALMADRERA Foglio 9, Particella 271



Pianta piano primo H. 2.70



Pianta piano terreno H. 2.70

SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 11, Particella 271 Subalterno 701 (A/2)

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km (SS36 Milano-Lecco)

buono 

autobus distante 200 m

buono 

ferrovia distante 1 km (Valmadrera) e 4 km Lecco

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 701) disposto su due piani collegati da scala interna è composto al PIANO TERRA da ingresso, ripostiglio, camera e al PIANO PRIMO da soggiorno con angolo cottura e bagno.

Si precisa che risulta necessario realizzare il disimpegno tra il bagno e il soggiorno con angolo cottura al piano primo come previsto nella pratica edilizia (rif. 7.1. Pratiche Edilizie).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetronella media *protezioni infissi esterni:* persianenella media *infissi interni:* a battente realizzati in legnonella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrellenella media *rivestimento interno:* posto in bagno e zona cottura
realizzato in piastrellenella media *plafoni:* realizzati in intonaconella media *pareti esterne:* costruite in muratura , il
rivestimento è realizzato in intonacoal di sotto della media *portone di ingresso:* portoncino di sicurezzanella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare

termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con
radiatori conformità: da verificare. La caldaia
autonoma con funzione di riscaldamento e acqua
calda sanitaria è localizzata nella zona cottura al
primo piano.





Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra e piano primo (Sub. 701 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra e piano primo (Sub. 701 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra e piano primo (Sub. 701 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra e piano primo (Sub. 701 - A/2)

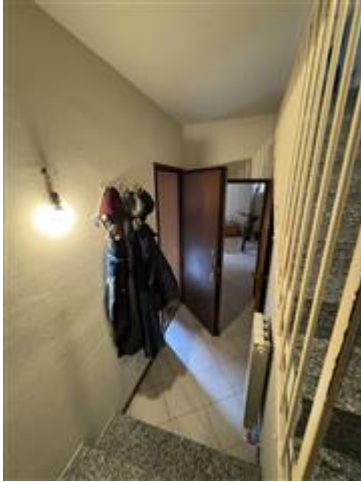
CONSISTENZA:

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
Residenziale piano terra	34,00	x	100 %	=	34,00
Residenziale piano primo	34,00	x	100 %	=	34,00

Totale:	68,00	68,00
----------------	--------------	--------------



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano terra



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano terra



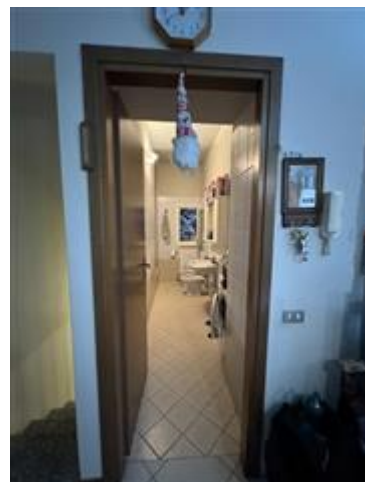
Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano terra



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano primo



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano primo



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento (Sub. 701 - A/2) - Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.000,00**

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 Valmadrera, agenzie: Valmadrera, osservatori del mercato immobiliare Valmadrera, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia (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	68,00	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

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: **€. 80.000,00**

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: **€. 12.000,00**

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: **€. 68.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 702) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 702

Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.195,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L' appartamento oggetto di pignoramento sito a VALMADRERA in Via del Portino n. 13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 (ex Foglio 19), Particella 271 Subalterno 702 (A/2) è occupato da RAHMAN MD HABIBUR senza alcun titolo agli atti.

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 05/02/2009 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 15129/10121 di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Lecco ai nn. 2155/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 670.000,00.

Importo capitale: Euro 335.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

1) Annotazione n.521 del 23/04/2015 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA); 2) Annotazione n. 629 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Lecco ai nn. 17059/12968, 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:	€. 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:	

Si precisa che non è stato nominato un Amministratore di Condominio.
Sopralluogo in data 17.03.2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/02/2002), con atto stipulato il 28/02/2002 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 7142/3485 di repertorio, trascritto il 16/03/2002 a Lecco ai nn. 3896/2637.

Compravendita con cui il *** DATO OSCURATO *** vende alla società *** DATO OSCURATO *** che accetta il seguente fabbricato, da cielo a terra, in pessimo stato di manutenzione e in condizioni precarie, e relativa area di pertinenza, posto in Comune amministrativo e censuario di VALMADRERA, corrispondente al civico numero 13 di via Portico, in mappa e catasto contraddistinto come segue: -Catasto Fabbricati - fg. 19 - mapp. 271, via del Portico n. 13, T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 8,5, euro 548,74 (giusta dichiarazione di fabbricato urbano Mod. D presentata all'U.T.E. di Como in data 30 dicembre 1993 protocollo n. 164, in atti dal giorno 13 gennaio 1999) - Catasto Terreni - mapp. 271, Fabbricato rurale di ett. 0.01.90. Si precisa comunque che il mappale 271 di Catasto Terreni, in oggetto, è in corso di passaggio all'urbano per variazione di consistenza in forza di denuncia di cambiamento n. 185060 presentata all'U.T.E. di Cono in data 29 dicembre 1993. Consistenza: fabbricato composto da: tre vani destinati a ripostiglio e cucina oltre piccola latrina con accesso diretto dal cortile al piano terra; quattro vani, due dei quali passanti e due destinati a ripostiglio, al piano primo; quattro vani, due dei quali destinati a ripostiglio, collegati da un ballatoio con affaccio sul cortile, al piano secondo (il tutto comunicante tramite scala interna) nonché due piccole porzioni di area cortilizia di pertinenza. CONFINI in corpo e in contorno in giro da nord in senso orario (con riferimento alla mappa di Catasto Terreni): mapp. 272, mapp. 276 a spigolo, mapp. 278, via del Portico. ACCESSO E SCARICO: si attuano dal civico numero 13 di via del Portico. La Parte Venditrice dichiara ed attesta che le opere relative agli immobili in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **E/258/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002

Concessione Edilizia N. **E/229/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003.

Certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante n. E/229/2002).

Comunicazione di Inizio Lavori N. **48/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Piano di Governo del Territorio del Comune di VALMADRERA (Lecco) - Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A - Norme di Attuazione - Articolo 17 - Ambiti Urbani di Antica Formazione: Il Piano delle Regole individua in questi ambiti parte degli edifici classificati dal PRG vigente con le seguenti definizioni: 1) Nuclei storici soggetti a Piani di Recupero individuati nell'Azzonamento di P.R.G. 2) Nuclei storici; 3) Edifici di interesse storico ai sensi art. 5 L.R. 1/2001, collocati in zone diverse dalle zone A. Per questi edifici il Piano delle Regole conferma, per quando non in contrasto con i nuovi azzonamenti, i seguenti elaborati tecnici del PRG vigente ed allegati al nuovo Piano di Governo del Territorio: 1) Classificazione modalità di intervento settore A-B-C approvata in data 29/09/2003 con delibera n.49. Il Piano delle Regole conferma inoltre, con alcune integrazioni, anche la normativa tecnica allegata al PRG vigente, che di seguito viene riportata. Ai sensi dell'Art. 27 della l. 457/1978 tutte le zone prevalentemente residenziali dei nuclei storici del Comune di Valmadrera, sono definite zone di recupero dal presente Piano Regolatore Generale. Gli Ambiti urbani di antica formazione, come individuati in azzonamento, sono definiti di interesse ambientale così come disposto dal punto 1) dell'Art. 17 della l.r. n. 51 del 15 aprile 1975. Normativa funzionale: Destinazioni d'uso prevalenti: residenza ed attrezzature ricettive, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza. Destinazioni d'uso ammesse: terziario pubblico e privato; commercio al dettaglio; sedi per attività culturali e di servizio; artigianato di servizio non nocivo e molesto e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a e 2a classe di cui al DM 5.9.1994 eccettuate le lavorazioni di 2a classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, nonché le attività di deposito che occupino superfici inferiori a mq. 500.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 17.03.2026): diverso posizionamento porta di ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria previo rilievo e restituzione grafica (onorario del tecnico incaricato): €.1.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 17.03.2026): diverso posizionamento porta di ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia)

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €.700,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento):

€.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALMADRERA VIA DEL PORTICO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 702) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 702

Immobile ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.



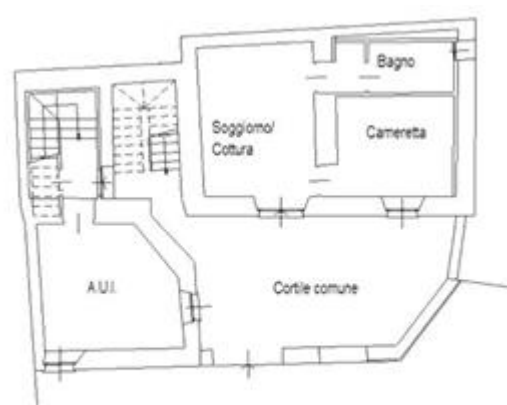
Immagine satellitare dell'immobile sito a VALMADRERA (Lecco) in via del Portico n. 13



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di VALMADRERA (Lecco) Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A



ESTRATTO MAPPA Comune di VALMADRERA Foglio 9, Particella 271



Pianta piano terreno H. 2.70

SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 11, Particella 271 Subalterno 702 (A/2)

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km (SS36 Milano-Lecco)
 autobus distante 200 m
 ferrovia distante 1 km (Valmadrera) e 4 km Lecco

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 702) posto al PIANO TERRA è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro
protezioni infissi esterni: persiane
infissi interni: a battente realizzati in legno
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle
rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura
 realizzato in piastrelle
plafoni: realizzati in intonaco
pareti esterne: costruite in muratura , il
 rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare
idrico: sottotraccia conformità: da verificare
termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con
 radiatori conformità: da verificare

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



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
 Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
 Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)

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 terra	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano terra (Sub. 702 - A/2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.000,00
---	---------------------

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 Valmadrera, agenzie: Valmadrera, osservatori del mercato immobiliare Valmadrera, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia (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	48,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.700,00**

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: **€. 8.505,00**

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: **€. 48.195,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 703) posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 703

Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.250,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L' appartamento oggetto di pignoramento sito a VALMADRERA in Via del Portino n. 13, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 (ex Foglio 19), Particella 271 Subalterno 703 (A/2) è occupato (sopralluogo in data 02.03.2026) da *** DATO OSCURATO *** con famiglia, il quale ha sottoscritto in data 02.03.2009 con *** DATO OSCURATO *** la scrittura privata a integrazione dell' IMPEGNATIVA DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO CON PATTO DI FUTURA VENDITA sottoscritta in data 24.05.2005 che NON risulta TRASCRITTA nei registri immobiliari (vedi allegati).

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 05/02/2009 a firma di Notaio Paolo Panzeri ai nn. 15129/10121 di repertorio, iscritta il 18/02/2009 a Lecco ai nn. 2155/338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 670.000,00.

Importo capitale: Euro 335.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni e 11 mesi.

1) Annotazione n.521 del 23/04/2015 (ATTO DI MODIFICA DI DURATA DI RIMBORSO PER MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA); 2) Annotazione n. 629 del 22/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2736 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Lecco ai nn. 17059/12968, 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:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Si precisa che non è stato nominato un Amministratore di Condominio.	
Sopralluogo in data 02.03.2026.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/02/2002), con atto stipulato il 28/02/2002 a firma di Notaio Massimo Sottocornola ai nn. 7142/3485 di repertorio, trascritto il 16/03/2002 a Lecco ai nn. 3896/2637.

Compravendita con cui il *** DATO OSCURATO *** vende alla società *** DATO OSCURATO *** che accetta il seguente fabbricato, da cielo a terra, in pessimo stato di manutenzione e in condizioni precarie, e relativa area di pertinenza, posto in Comune amministrativo e censuario di VALMADRERA, corrispondente al civico numero 13 di via Portico, in mappa e catasto contraddistinto come segue: -Catasto Fabbricati - fg. 19 - mapp. 271, via del Portico n. 13, T-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, vani 8.5, euro 548,74 (giusta dichiarazione di fabbricato urbano Mod. D presentata all'U.T.E. di Como in data 30 dicembre 1993 protocollo n. 164, in atti dal giorno 13 gennaio 1999) - Catasto Terreni - mapp. 271, Fabbricato rurale di ett. 0.01.90. Si precisa comunque che il mappale 271 di Catasto Terreni, in oggetto, è in corso di passaggio all'urbano per variazione di consistenza in forza di denuncia di cambiamento n. 185060 presentata all'U.T.E. di Cono in data 29 dicembre 1993. Consistenza: fabbricato composto da: tre vani destinati a ripostiglio e cucina oltre piccola latrina con accesso diretto dal cortile al piano terra; quattro vani, due dei quali passanti e due destinati a ripostiglio, al piano primo; quattro vani, due dei quali destinati a ripostiglio, collegati da un ballatoio con affaccio sul cortile, al piano secondo (il tutto comunicante tramite scala interna) nonché due piccole porzioni di area cortilizia di pertinenza. CONFINI in corpo e in contorno in giro da nord in senso orario (con riferimento alla mappa di Catasto Terreni): mapp. 272, mapp. 276 a spigolo, mapp. 278, via del Portico. ACCESSO E SCARICO: si attuano dal civico numero 13 di via del Portico. La Parte Venditrice dichiara ed attesta che le opere relative agli immobili in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. E/258/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia edificio in Via del Portico 13, rilasciata il 21/01/2002

Concessione Edilizia N. E/229/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. E/258/01 in Via del Portico 13, rilasciata il 10/01/2003, agibilità del 29/09/2003.

Certificato di Agibilità per EDIFICIO PLURIFAMIGLIARE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA in VIA DEL PORTICO 13 in Comune di Valmadrera ai seguenti Foglio/Mappale 19/271 sub. 701-702-703-704 destinato ad uso RESIDENZIALE (Pratica Edilizia n. E/258/2001 e Variante

n. E/229/2002).

Comunicazione di Inizio Lavori **N. 48/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/03/2014 con il n. 0005912 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di VALMADRERA (Lecco) - Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A - Norme di Attuazione - Articolo 17 - Ambiti Urbani di Antica Formazione: Il Piano delle Regole individua in questi ambiti parte degli edifici classificati dal PRG vigente con le seguenti definizioni: 1) Nuclei storici soggetti a Piani di Recupero individuati nell'Azzonamento di P.R.G. 2) Nuclei storici; 3) Edifici di interesse storico ai sensi art. 5 L.R. 1/2001, collocati in zone diverse dalle zone A. Per questi edifici il Piano delle Regole conferma, per quando non in contrasto con i nuovi azzonamenti, i seguenti elaborati tecnici del PRG vigente ed allegati al nuovo Piano di Governo del Territorio: 1) Classificazione modalità di intervento settore A-B-C approvata in data 29/09/2003 con delibera n.49. Il Piano delle Regole conferma inoltre, con alcune integrazioni, anche la normativa tecnica allegata al PRG vigente, che di seguito viene riportata. Ai sensi dell'Art. 27 della l. 457/1978 tutte le zone prevalentemente residenziali dei nuclei storici del Comune di Valmadrera, sono definite zone di recupero dal presente Piano Regolatore Generale. Gli Ambiti urbani di antica formazione, come individuati in azzonamento, sono definiti di interesse ambientale così come disposto dal punto 1) dell'Art. 17 della l.r. n. 51 del 15 aprile 1975. Normativa funzionale: Destinazioni d'uso prevalenti: residenza ed attrezzature ricettive, costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza. Destinazioni d'uso ammesse: terziario pubblico e privato; commercio al dettaglio; sedi per attività culturali e di servizio; artigianato di servizio non nocivo e molesto e con esclusione delle lavorazioni insalubri di 1a e 2a classe di cui al DM 5.9.1994 eccettuate le lavorazioni di 2a classe riguardanti attività annesse a negozi di vendita al dettaglio, nonché le attività di deposito che occupino superfici inferiori a mq. 500.

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 VALMADRERA VIA DEL PORTICO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALMADRERA Via del Portico 13, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 703) posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 271 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PORTICO n. 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 13/01/1999 P.S.ART.14-L.449/97 (n. 164/1993) e VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 65874 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2502.1/2003)

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, altra proprietà, Via del Portico e cortile comune.

Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Immobile predecessore: Foglio 19 Particella 271 Subalterno 703

Immobile ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.



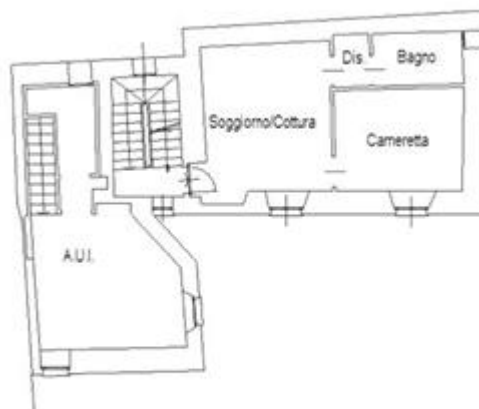
Immagine satellitare dell'immobile sito a VALMADRERA (Lecco) in via del Portico n. 13



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di VALMADRERA (Lecco) Piano delle Regole: Sistema del tessuto urbano consolidato - Ambiti Urbani di Antica Formazione - A



ESTRATTO MAPPA Comune di VALMADRERA Foglio 9,
Particella 271



Pianta piano primo H 2.70

SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 11, Particella 271
Subalterno 703 (A/2)

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km (SS36 Milano-Lecco)
autobus distante 200 m
ferrovia distante 1 km (Valmadrera) e 4 km Lecco



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare in oggetto (appartamento) con ingresso da Via del Portico n. 13 è situato nel centro storico del Comune di VALMADRERA con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 271 Sub. 703) posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro
protezioni infissi esterni: persiane
infissi interni: a battente realizzati in legno
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle
rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura
realizzato in piastrelle
plafoni: realizzati in intonaco. Durante il sopralluogo del 02.03.2026 sono state riscontrate delle macchie di umidità nel bagno come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (risulta necessario verificare la presenza di eventuali infiltrazioni).
pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco
portone di ingresso: portoncino di sicurezza

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare
idrico: sottotraccia conformità: da verificare
termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata nella zona cottura come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



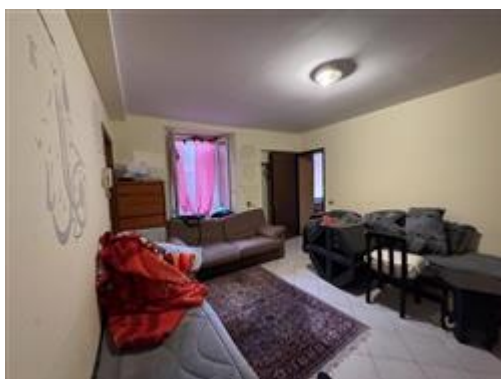
Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)

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 primo	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 -
Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)



Immobile sito a Valmadrera (Lecco) via del Portico n. 13 - Appartamento piano primo (Sub. 703 - A/2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

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 Valmadrera, agenzie: Valmadrera, osservatori del mercato immobiliare Valmadrera, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia (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	48,00	0,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

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: **€. 65.000,00**

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: **€. 9.750,00**

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: **€. 55.250,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Architetto Isa GIANNETTI