



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Michaela LICINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Reatti Valter

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MANDELLO DEL LARIO via Dante Alighieri 22/b, della superficie commerciale di **83,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita in un contesto condominiale e composta:

** al piano terra da vano negozio con w.c. e scala di collegamento col piano interrato;

** al piano interrato vano scala di accesso al piano terra, deposito e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di P.T. ml. 3,20 - P. S1 da ml. 1,30 a ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 2075 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 1.378,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 22, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2021. Pratica n. LC0073009 in atti dal 30/09/2021. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29422.1/2021). Annotazione di immobile mod. 58 n. 348-f.o. n. 167638/03. Annotazioni: classamento e rendita validata. Coerenze: via Dante Alighieri, piazzale ad uso pubblico, proprietà di terzi per due lati.
- foglio 9 particella 2075 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 170, derivante da TIPO MAPPALE del 23/04/1983 Pratica n. 112810 in atti dal 14/08/2003 (n. 32499.1/1983) Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica, mappali 482 - 483 - 2078 - 2982.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 154.512,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 137.620,00
Data di conclusione della relazione:	18/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 25/11/2019 a firma di notaio A. Alippi ai nn. 7820-5214 di repertorio, registrata il 27/11/2019 a Lecco ai nn. 14925- serie 1T, iscritta il 13/12/2019 a Lecco ai nn. 181322696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 135.000==.

Importo capitale: € 90.000==.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/06/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 252 di repertorio, iscritta il 19/10/2023 a Lecco ai nn. 15557-1989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: € 7.500==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/10/2023 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 442 di repertorio, iscritta il 19/10/2023 a Lecco ai nn. 15558-1990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 15.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2024 a firma di UNEP Tribunale di Lecco ai nn. 411 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Lecco ai nn. 19155-14741, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:	€. 1.054,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.437,00
Millesimi condominiali:	118,43

Ulteriori avvertenze:

Da quanto comunicatomi dall'Amministratore Condominiale sono da considerarsi parti condominiali in comune con la presente unità immobiliare: l'area antistante e il portico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2019), con atto stipulato il 25/11/2019 a firma di notaio A. Alippi ai nn. 7819-5213 di repertorio, registrato il 27/11/2019 a Lecco ai nn. 14924 serie 1T, trascritto il 27/11/2019 a Lecco ai nn. 16994-12172

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1983 fino al 25/11/2019), con atto stipulato il 06/07/1983 a firma di notaio A. Cuocolo ai nn. 8224 di repertorio, registrato il 11/07/1983 a Lecco ai nn. 3680 Mod. II, trascritto il 22/07/1983 a Lecco ai nn. 6277-5530

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **4486**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio., rilasciata il 30/11/1981 con il n. 4486 di protocollo

Concessione edilizia N. **4486/bis**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante C.E. nr. 4486 in data 30.11.1981, rilasciata il 14/06/1982 con il n. 4486/bis di protocollo

Concessione edilizia N. **4486/ter**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante C.E. nr. 4486/bis del 14.06.1982, rilasciata il 31/05/1983 con il n. 4486/ter di protocollo

Concessione edilizia N. **4486/quarter**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante C.E. nr. 4486/bis e successive per intervento edilizio., rilasciata il 13/06/1983 con il n. 4486/quarter di protocollo

CILA N. **798**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di da quanto dichiarato dal progettista rientranti tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata., presentata il 29/11/2019 con il n. prot. n. 20061 di protocollo

Agibilità N. **4486-4486/bis**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato., agibilità del 25/02/1983.

Viene autorizzata l'agibilità del fabbricato autorizzato, limitatamente al negozio su via Dante ed a

quello contiguo.

Abitabilità N. **4486-bis/ter/quater**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato., agibilità del 16/06/1983.

Viene autorizzata l'abitabilità del fabbricato ristrutturato ed ampliato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 27/07/2023 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 48 del 29/11/2023. , l'immobile ricade in zona TESSUTO URBANO SATURO.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 48 delle Norme Tecniche Attuative. - L'intero Comune è vincolato ai sensi del D.LGS 42/04.

Fabbricato costruito anteriormente al 01/09/1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MANDELLO DEL LARIO VIA DANTE ALIGHIERI 22/B

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MANDELLO DEL LARIO via Dante Alighieri 22/b, della superficie commerciale di **83,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita in un contesto condominiale e composta:

- ** al piano terra da vano negozio con w.c. e scala di collegamento col piano interrato;
- ** al piano interrato vano scala di accesso al piano terra, deposito e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di P.T. ml. 3,20 - P. S1 da ml. 1,30 a ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 2075 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana RON, categoria C/1, classe 6, consistenza 60 mq, rendita 1.378,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 22, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2021. Pratica n. LC0073009 in atti dal 30/09/2021. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29422.1/2021). Annotazione di immobile mod. 58 n. 348-f.o. n. 167638/03. Annotazioni: classamento e rendita validata. Coerenze: via Dante Alighieri, piazzale ad uso pubblico, proprietà di terzi per due lati.
- foglio 9 particella 2075 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 170, derivante da TIPO MAPPALE del 23/04/1983 Pratica n. 112810 in atti dal 14/08/2003 (n. 32499.1/1983) Coerenze: da nord in senso orario: strada pubblica, mappali 482 - 483 - 2078 - 2982.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LECCO - VARENNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: posizionato tra lago e montagne..

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

antifurto: a radars conformità: non attivo.

mediocre 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in ventilatori

nella media 

elettrica: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[401,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9704600018418 registrata in data 05/12/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	61,63	x	100 %	=	61,63
piano interrato	36,49	x	60 %	=	21,89
Totale:	98,12				83,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobili rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

** tramite indagini sulle richieste dei prezzi per immobili offerti in vendita che ha portato al risultato di valori variabili al mq. tra gli € 1.900 e gli € 2.100;

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq. tra gli € 1.800 e gli € 1.900;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.700;

** dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.350 a € 1.950.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.512,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.512,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.512,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili comparabili offerti in vendita, i valori attribuiti nel Comune di Mandello del Lario dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Mandello del Lario., agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare, Rilevatore Immobiliare oltre ad editoriali e annunci., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	negozio	83,52	0,00	154.512,00	154.512,00
				154.512,00 €	154.512,00 €

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: €. 154.512,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 15.451,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.437,00

Arrotondamento del valore finale: €. 3,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 137.620,00

data 18/05/2025

il tecnico incaricato
Reatti Valter