



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Rosario LO MONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Reatti Valter

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 51/B

telefono: 3393501842

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OLGINATE via Spluga 41, della superficie commerciale di **103,77** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In un contesto condominiale con area a verde, trattasi di un appartamento posto al piano rialzato e così composto: ingresso, soggiorno collegato direttamente alla cucina ed entrambi aventi accesso al balcone, ripostiglio, disimpegno notte, bagno e 2 camere. E' annessa cantina al piano seminterrato.

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

- foglio 6 particella 2189 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' ; VIA SPLUGA n. 69, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
Coerenze: cortile comune - corpo autorimesse - appartamento di proprietà di terzi - enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2189 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' n.41, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2025 Pratica n. LC0063431 in atti dal 10/06/2025. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63431.1/2025).
Coerenze: proprietà di terzi - enti comuni d'accesso indi per i restanti lati terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,49 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.900,00
Data di conclusione della relazione:	17/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 13/11/2018, con scadenza il 14/11/2026, registrato il 15/11/2018 a Lecco ai nn. 5303 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 6.000==

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** attiva, stipulata il 20/06/2007 a firma di notaio G. Gentile ai nn. 93214 - 10662 di repertorio, iscritta il 29/06/2007 a Lecco ai nn. 12455 - 2699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: € 300.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/06/2025 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1828 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Lecco ai nn. 11503 - 8750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 26/06/2025 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1827 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Lecco ai nn. 11504 - 8751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 22/07/2025 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI LECCO ai nn.

2127 di repertorio, trascritta il 12/09/2025 a Lecco ai nn. 13523 - 10230, 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:	€. 3.825,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.350,33
Millesimi condominiali:	vedi atto di proprietà.
Ulteriori avvertenze:	vedi atto di proprietà.

Per le dotazioni condominiali si rimanda al REGOLAMENTO CONDOMINIALE qui allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di notaio G. Gentile ai nn. 93213 - 10661 di repertorio, registrato il 26/06/2007 a Monza 1 ai nn. 864 serie 1T, trascritto il 29/06/2007 a Lecco ai nn. 12454 - 7425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/1989 fino al 20/06/2007), con atto stipulato il 05/10/1989 a firma di notaio G.F. Condò ai nn. 31501 - 6137 di repertorio, registrato il 19/10/1989 a Lecco ai nn. 468 serie 1, trascritto il 05/10/1989 a Lecco ai nn. 9785 - 6964

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **35**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale con negozi., rilasciata il 01/08/1968 con il n. 35 di protocollo

Licenza edilizia N. **51/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per costruzione fabbricato residenziale con negozi., rilasciata il 18/08/1971 con il n. 51/1971 di protocollo, agibilità del 11/04/1975 con il n. 51/1971 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 11/05/2021 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 34 del 25/08/2021. , l'immobile ricade in zona Area R2 - Aree a alta densità insediativa.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA art. 17.

Il Comune è soggetto al D.LGS n.42/2004.

.

Al PGT del 2021 sono susseguite:

** D.C.C. n° 44 del 28/11/2022 - BURL n° 52 del 28/12/2022: Rettifiche per posizionare la dicitura "R" riferita a edifici residenziali esistenti in aree parzialmente non urbanizzate all'interno o all'esterno del tessuto urbano consolidato;

** D.C.C. n° 16 del 29/04/2025 - BURL n° 26 del 25/06/2025. Rettifica errori materiali del PGT VIGENTE - Componente geologica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta interna che dal corridoi introduceva in cucina e demolizione del tavolato divisorio che originariamente separava il soggiorno dalla cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali: €1.000,00
- diritto e importi sanzionatori da aggiungersi alla sanatoria.: €1.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA in variazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali: €400,00
- diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

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 OLGINATE VIA SPLUGA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE via Spluga 41, della superficie commerciale di **103,77** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

In un contesto condominiale con area a verde, trattasi di un appartamento posto al piano rialzato e così composto: ingresso, soggiorno collegato direttamente alla cucina ed entrambi aventi accesso al balcone, ripostiglio, disimpegno notte, bagno e 2 camere. E' annessa cantina al piano seminterrato.

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

- foglio 6 particella 2189 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' ; VIA SPLUGA n. 69, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
Coerenze: cortile comune - corpo autorimesse - appartamento di proprietà di terzi - enti comuni.
- foglio 9 particella 2189 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 810, derivante da TIPO MAPPALE del 18(03/1972 Pratica n. LC0112307 in atti dal 01/10/2004 (n. 800001.1/1972).
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 728 - 2188 - 728 - strada pubblica.
Area di ente urbana e promiscua.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

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). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: passeggiate lungo le sponde dell'Adda e sulle colline limitrofe..

SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
municipio	buono	
biblioteca	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
supermercato	buono	
cinema	buono	
verde attrezzato	buono	
parco giochi	buono	
palestra	buono	
centro sportivo	buono	
palazzetto dello sport	buono	
campo da calcio	buono	
campo da tennis	buono	

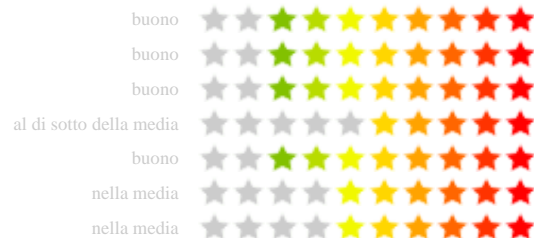
COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km
 autobus distante 50 ml
 aeroporto distante 35 km
 tangenziale distante 5 ml



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
copertura: a terrazzo costruita in cemento armato
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
balconi: costruiti in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in a doppia fodera , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato
pavimentazione interna: realizzata in ceramica e marmette
plafoni: realizzati in stabilitura
rivestimento interno: posto in bagno e zona cottura realizzato in ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindata



Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea. da quanto riferitomi è presente ma non collegata.



ascensore: Si fa presente che pur il fabbricato ne sia provvisto, l'ascensore non serve il piano cantinato e l'appartamento qui peritato non ne necessita.

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi i PVC e cemento con recapito in collettore o rete comunale conformità: autorizzata

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

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano

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

buono

buono
 nella media

buono

nella media

nella media

buono

CLASSE ENERGETICA:



[245,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9705900006919 registrata in data 30/05/2019

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
appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
balcone	9,23	x	30 %	=	2,77
Totale:	110,23				103,77

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2189 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 13,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' n.41, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2025 Pratica n. LC0063431 in atti dal 10/06/2025. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63431.1/2025).

Coerenze: proprietà di terzi - enti comuni d'accesso indi per i restanti lati terrapieno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,56	x	33 %	=	2,49
Totale:	7,56				2,49

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 col metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari 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 tra gli € 1.100 e gli € 1.250;

** dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA_FIMAA che indica valori al mq. da € 700 a € 900;

** dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 950 al mq.;

** dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.150 a € 1.350

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	132.800,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.800,00
---	----------------------

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 i prezzi di vendita per immobili dello stesso segmento comparativo, i valori attribuiti in quella zona del Comune di Olginate 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 Olginate, 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	appartamento	103,77	2,49	132.800,00	132.800,00
				132.800,00 €	132.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.520,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.280,00**

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: **€. 13.028,00**

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: **€. 8.350,33**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.900,00**

data 17/12/2025

il tecnico incaricato
Reatti Valter