



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

DR. FRANCESCO PAOLO ANZALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Guarneroli

CF:GRNSFN93R17E507Y

con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CALOLZIOCORTE VIA G. QUARENGHI 19, frazione SALA, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di:

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

Negozio con servizi al piano terra, area di pertinenza esclusiva antistante e piccola porzione di area adibita ad accesso in comune con l'adiacente unità immobiliare al mapp. 753/12.

Inoltre sono presenti locale bagno e antibagno al piano seminterrato.

Completa la proprietà locale deposito posto al piano seminterrato e terreno identificato al fg. 2 mappale 2639.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 753 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 572,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO QUARENGHI n. 19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 753 sub. 12, via Quarenghi.
- foglio 1 particella 753 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO QUARENGHI n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 2639 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 357, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 2,21 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 886 e mapp 2638, mapp 2640, via Quarenghi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.431,35



Data di conclusione della relazione:

10/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero.

Si integra la perizia come da udienza del Giudice per l'esecuzione del 10/06/2025.

Riunione delle procedure esecutive n. 25/2020 e 32/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/07/2010 a firma di DOTT. GIUSEPPE MANGILI ai nn. 77561/29028 di repertorio, iscritta il 13/07/2010 ai nn. 38704/7341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000 €.

Importo capitale: 150.000 €.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **legale**, stipulata il 23/05/2011 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 114/13411 di repertorio, iscritta il 01/06/2011 ai nn. 28359/5772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 129.355,96 €.

Importo capitale: 64.677,98 €

ipoteca **legale**, stipulata il 12/10/2012 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 203/13412 di repertorio, iscritta il 26/10/2012 ai nn. 46237/7090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 84.923,18 €.

Importo capitale: 42.461,59 €

ipoteca **legale**, stipulata il 15/01/2013 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 254/13413 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 ai nn. 3994/549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .



Importo ipoteca: XXXXXXXXXX

ipoteca **legale**, stipulata il 22/09/2015 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 570/13415 di repertorio, iscritta il 23/09/2015 ai nn. 37290/6100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 198.462,52 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 207 di repertorio, trascritta il 06/03/2020 ai nn. 11312/7275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 04/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 574 di repertorio, trascritta il 26/03/2025 a LECCO ai nn. 15502/11015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a CT - Fg 2 mapp 2639

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/01/1997), con atto stipulato il 28/01/1997 a firma di DOTT. GIUSEPPE MANGILI ai nn. 20353/2928 di repertorio, trascritto il 25/02/1997 ai nn. 6463/5081

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio realizzato in epoca ante **01/09/1967**

NULLA OSTA N. **13/1954**, presentata il 03/11/1954, rilasciata il 10/12/1954

NULLA OSTA N. **1624**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **AMPLIAMENTO**



VERANDA, rilasciata il 26/06/1969 con il n. 1624 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5599**, per lavori di ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO, rilasciata il 13/04/1982 con il n. 5599 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6406**, per lavori di COSTRUZIONE TAVOLATO, presentata il 08/10/1985, rilasciata il 28/11/1985

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5988**, rilasciata il 25/05/1984, agibilità del 16/12/1986.

VARIANTI N. 6190 DEL 02/10/1984 E N. 6582 DEL 18/12/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zone residenziali semi intensive - art 16, 2 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra il locale definito "retro-bar" dagli elaborati grafici presenti presso il comune di Calolziocorte, risulta suddiviso in: locale wc, antibagno e bagno per disabili. Al piano seminterrato all'interno del locale deposito è stato creato un ulteriore vano, si rileva la presenza di una sola apertura finestrata e non due come rappresentato dagli elaborati. Inoltre rispetto agli elaborati grafici risulta ampliata l'apertura di accesso ed è stato chiuso il collegamento con la scala adiacente. Sul terreno al mapp 2639 insiste una tettoia non legittimata.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA IN SANATORIA: €2.500,00
- RIMOZIONE TETTOIA SUL MAPP 2639: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra il locale definito "retro-bar" dagli elaborati grafici presenti presso il comune di Calolziocorte, risulta suddiviso in: locale wc, antibagno e bagno per disabili. Al piano seminterrato all'interno del locale deposito è stato creato un ulteriore vano, si rileva la presenza di una sola apertura finestrata e non due come rappresentato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali: €1.200,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Analizzando l'estratto di mappa, parte del fabbricato non risulta rappresentato in mappa, la difformità riguarda l'immobile da cielo a terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento estratto di mappa

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



Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che in banca dati il terreno identificato al fg. 2 mapp 2639 risulta intestato ai sig.ri Monteverde Savina, Di Paquale. E' necessario aggiornare il dato come da atto di provenienza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Allineamento titolarità: €.300,00

BENI IN CALOLZIOCORTE VIA G. QUARENGHI 19, FRAZIONE SALA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CALOLZIOCORTE VIA G. QUARENGHI 19, frazione SALA, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di:

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

Negozio con servizi al piano terra, area di pertinenza esclusiva antistante e piccola porzione di area adibita ad accesso in comune con l'adiacente unità immobiliare al mapp. 753/12.

Inoltre sono presenti locale bagno e antibagno al piano seminterrato.

Completa la proprietà locale deposito posto al piano seminterrato e terreno identificato al fg. 2 mappale 2639.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/S1, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 753 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/1, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 572,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO QUARENGHI n. 19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 753 sub. 12, via Quarenghi.
- foglio 1 particella 753 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/2, classe 1, consistenza 47 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO QUARENGHI n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 2639 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 357, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 2,21 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp. 886 e mapp 2638, mapp 2640, via Quarenghi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 32 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile composto da: due locali adibiti a negozio, disimpegno e lavabo, antibagno con lavabo e bagno per disabili.

Al piano seminterrato sono presenti locale magazzino oltre a antibagno e wc.

Completa la proprietà corte esterna adiacente al negozio e terreno identificato al fg. 2 mappale 2639.

Le finiture risultano essere le seguenti:

pavimenti in gress e rivestimenti in ceramica solo al piano terra, serramenti in legno con vetro singolo.

L'immobile viene riscaldato attraverso una stufa che in fase di sopralluogo risultava smontata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno e vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in copertura in tegole di laterizio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	75,00	x	100 %	=	75,00
CORTE ESTERNA	35,00	x	10 %	=	3,50
DEPOSITO	54,00	x	50 %	=	27,00
TERRENO MAPP. 2639	357,00	x	3 %	=	10,71
Totale:	521,00				116,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: corso Europa, 46, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Fratelli Calvi, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 786,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 747,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020



Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: corso Europa, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 823,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2020

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: piazza Vittorio Veneto, 19-B, Calolziocorte

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 1.553,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 82.650,00 pari a 1.475,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

immobiliare.it (07/09/2020)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.500,00

omi (07/09/2020)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili.

Per l'unità immobiliare presa in esame, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame, i servizi e l'area geografica, si ritiene di poter esprimere il giudizio di stima sommaria a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,21	x	1.100,00	=	127.831,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 127.831,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 127.831,00
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di BERGAMO, ufficio tecnico di CALOLZIOCORTE, agenzie: CALOLZIOCORTE, osservatori del mercato immobiliare CALOLZIOCORTE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	116,21	0,00	127.831,00	127.831,00
				127.831,00 €	127.831,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.331,00**

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: **€. 17.899,65**

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: **€. 101.431,35**

data 10/06/2025

il tecnico incaricato
Stefano Guarneroli

