



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. LOMBARDI Mirco

CUSTODE:

avv. POZZI Paola

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Brambilla Claudio**

CF:BRMCLD60A29G009H

con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22

telefono: 0341578751

email: [claudiobrambilla@alice.it](mailto:claudiobrambilla@alice.it)

PEC: [claudio.brambilla1@geopec.it](mailto:claudio.brambilla1@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MOGGIO Via Per Concenedo 1, della superficie commerciale di **84,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra facente parte del condomino Arrigoni in Via Concenedo di Moggio, composto da 4 vani con annesso cantina al piano seminterrato e cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Per Concenedo n.1 -Moggio-, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale denominata Via per Concenedo, cortile comune di cui al mappale 251 sub. 701, mappale 1419.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,11 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.988,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.239,80</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>13/03/2026</b>

### 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** attiva, stipulata il 17/11/2010 a firma di notaio Croce Federica ai nn. 3103/2292 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Lecco ai nn. 17686/3715, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi

ipoteca attiva, stipulata il 08/10/2019 a firma di pubblico ufficiale agenzia delle entrate- riscossione ai nn. 1290/13419 di repertorio, iscritta il 10/10/2019 a Lecco ai nn. 14272/2097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 67.870,50.

Importo capitale: € 33.935,25

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2025 a firma di Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1298 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a Lecco ai nn. 11511/8756, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo cautelare

### *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:	<b>€ 1.500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>311,22</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 19/09/2003 a firma di notaio De Marzio Ettore di Introbio ai nn. 1332/510 di repertorio, registrato il 26/09/2003 a Lecco ai nn. 1297 serie 1/V, trascritto il 07/10/2003 a Lecco ai nn. 15353/10127.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

La signora Locatelli Paolina nata a Moggio il 10/06/1921, piena proprietaria, donava al sig. Arrigoni Costantino Antonio la nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione mantenendosi il diritto di usufrutto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di usufrutto, in forza di riunione di usufrutto in morte di Locatelli Paolina (dal 25/04/2008).

Il titolo è riferito solamente a ricongiungimento di usufrutto in morte di Locatelli Paolina

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato edificato prima del 1 settembre 1967 come attestato nell'atto di provenienza del 19/09/2003;

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **505**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di finestra in porta, presentata il 12/07/1982, rilasciata il 26/07/1982 con il n. 27 di reg. di protocollo

Licenza edilizia N. **151**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione casa di abitazione Via per Concenedo, rilasciata il 02/05/1967.

La Licenza Edilizia viene condizionata alla cessione gratuita, con regolare rogito a favore del Comune, della striscia di terreno verso strada.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla pratica n. 151 del 02/05/1967 si riscontrano difformità consistenti in: - diversa distribuzione interna dei locali; - modifica di alcune aperture.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda riporta la scaletta interna in legno che è stata rimossa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione scheda catastale: €300,00

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

BENI IN MOGGIO VIA PER CONCENEDO 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MOGGIO Via Per Concenedo 1, della superficie commerciale di **84,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra facente parte del condomino Arrigoni in Via Concenedo di Moggio, composto da 4 vani con annesso cantina al piano seminterrato e cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Per Concenedo n.1 -Moggio-, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale denominata Via per Concenedo, cortile comune di cui al mappale 251 sub. 701, mappale 1419.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra composto INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA CAMERA E BAGNO con annesso cantina al piano seminterrato e cortile comune.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: serramenti in legno con avvolgibili in pvc

nella media 

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in ferro

nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura e parquet

nella media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

Degli Impianti:

*termico*: caldaia centralizzata i diffusori sono in radiatori conformità: da accertare

nella media 

*elettrico*: autonomo , la tensione è di 220V conformità: da accertare

nella media 

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

## CONSISTENZA:

Criterio 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
INGRESSO	3,20	x	100 %	=	3,20
SOGGIORNO	29,82	x	100 %	=	29,82
CUCINA	10,20	x	100 %	=	10,20
BAGNO	4,80	x	100 %	=	4,80
CAMERA	15,64	x	100 %	=	15,64
CANTINA	7,41	x	33 %	=	2,45
CORTILE e GIARDINO comuni	180,00	x	10 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>251,07</b>				<b>84,11</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,11 x 800,00 = **67.288,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.288,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.288,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poichè documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un'ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto:

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 600,00 e 800,00 €/mq.

Nella perizia si adotta il valore di 800,00 €/mq in considerazione della tipologia del bene esaminato e delle pertinenti dotazioni condominiali:

**VALORE UNITARIO AL MQ.:** = €. 800,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Moggio, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi mercato immobiliare anno 2025 edito da Confcommercio Lecco - F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti D'affari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,11	0,00	67.288,00	67.288,00

67.288,00 €

67.288,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.300,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.988,00

**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: €. 9.748,20

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: €. 55.239,80

data 13/03/2026

il tecnico incaricato  
Brambilla Claudio