



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Frida CARIBONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

appartamento a CALCO via San Vigilio 7, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un complesso denominato "Condomino San Vigilio", edificato nel 2004 con parziale demolizione e ricostruzione dei fabbricati siti in via San Vigilio.

Appartamento al piano terzo (sottotetto) composto da locale soggiorno / cottura, antibagno, bagno, locale camera e altro locale bagno. Non sono presenti alcuni dei divisori che identificano la porzione di sottotetto abitabile (con Hm240)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 866 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via San Vigilio snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 05/03/2007 prot LC0029676 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento
Coerenze: da nord in senso orario: sub 726, vano scala e ascensore comune, sub 738, mapp.li 876, 167 su due lati
graffato con mapp 167 sub 710

Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.808,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.286,80
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

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 01/03/2022, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 29/03/2022 a

Magenta ai nn. serie 3T n 1623 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 3.600/anno.

Oltre € 30/mese per le spese condominiali

Accesso in data 16/10/2025 e 20/10/2025

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:*

Convenzione Edilizia, stipulata il 08/10/2003 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 140523 di repertorio, trascritta il 29/10/2003 a Lecco ai nn. 16726/11051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia per attuazione Piano di Recupero.

Riferita all'intero edificio prima della totale ristrutturazione

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/06/2004 a firma di notaio Aurelio Gavazzo ai nn. 256111/26578 di repertorio, iscritta il 14/06/2004 a Lecco ai nn. 9465/1895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 1.500.000,00.

Durata ipoteca: -.

Riferita all'intero edificio prima della ristrutturazione. Dopo una serie di annotazioni di restrizioni di beni viene rinnovata in data 05/06/2024 nn 8522/1071 per le unità di cui al mapp 866/725 (con 167/710) (lotto 2) e 866/726 (lotto 3)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 8512/2024 di repertorio, iscritta il 28/03/2025 a Lecco ai nn. 4533/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Immobile 1: mapp 866 sub 725 con mapp 167 sub 710 (erroneamente scritto sub 25 in luogo di 725)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 8512/2024 di repertorio, iscritta il 28/03/2025 a Lecco ai nn. 4534/732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 348.336,48.

Importo capitale: € 276.343,81.

Immobile 1: mapp 866 sub 725 con mapp 167 sub 710 (erroneamente scritto sub 25 in luogo di 725)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/07/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1854 di repertorio, trascritta il 29/07/2025 a Lecco ai nn. 11866/8995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Immobile 1: mapp 866 sub 725 con 167 sub 710

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:	€. 1.084,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 624,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 903,00
Millesimi condominiali:	59,75/1000 -
Ulteriori avvertenze:	84,49/1000 scala e
Regolamento di Condominio e annessa tabella millesimale allegato all'atto del 16/07/2009 rep 277763/37959, trascritto a Lecco il data 30/07/2009 ai nn 11455/7416	ascensore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso (dell'intero edificio) si ha in servitù di passo pedonale e carraio attraverso i mappali 166 parte e 380 parte, di proprietà di terzi. Il Condominio ha diritto anche all'andito al mapp 869 così come riportato nell'atto in data 11/04/2001 rep nn 242654/20151 notaio Aurelio Gavazzi. Le parti comuni sono descritte all'art. 3 del Regolamento di Condominio e individuate ai sub 702 e 739. Si precisa che costituisce parte comune anche l'area circostante il fabbricato ai mapp.li 866 e 167, peraltro gravata da servitù di uso pubblico. Sono state costituite, con atto in data 16/07/2009 rep nn 277763/37959 notaio Aurelio Gavazzi trascritto in data 30/07/2009 a Lecco nn 11455/7416, tutte le servitù attive e passive indispensabili all'uso e conservazione dell'edificio; conseguentemente le proprietà individuali attraversate da impianti o ispezioni relative ad impianti comuni sono gravate da servitù di passaggio, con obbligo di consentire l'accesso per ogni eventuale lavoro di manutenzione, riparazione, sostituzione o ricostruzione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2013), con atto stipulato il 06/05/2013 a firma di notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 289578/45418 di repertorio, trascritto il 23/05/2013 a Lecco ai nn. 5975/4439.

Mutamento di denominazione - voltura societaria (da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***) del 24/02/2015 notaio Rosario Franco rep n 45547 registrato in data 20/03/2015 volume 1T n 8977

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2001 fino al 06/05/2013), con atto stipulato il 11/04/2001 a firma di notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 242654/20151 di repertorio, trascritto il 07/05/2001 a Lecco ai nn. 6059/4318.

Intero edificio oggetto di Piano di Recupero Accesso si ha da servitù di passo pedonale e carraio attraverso i mapp.li 166 parte e 380 parte, proprietà di terzi. Il fabbricato ha anche diritto all'andito al mapp 869.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero territorio comunale di CALCO è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 - dichiarazione di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 158 del 26/06/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **256/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate senza autorizzazione, presentata il 07/04/1992 con il n. 3140 di protocollo, rilasciata il 02/06/1992 con il n. 4461 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **256/92-11257/S**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate in difformità da quanto autorizzato con CE 256/92, presentata il 05/12/1995 con il n. 11257 di protocollo, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 4180 di protocollo

Concessione Edilizia N. **591/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di adeguamento di servizi igienici, presentata il 30/01/1997 con il n. 912 di protocollo, rilasciata il 13/03/1997 con il n. 2570 di protocollo, agibilità del 19/12/1997 con il n. 12676 (richiesta) di protocollo.

Inizio Lavori 11/04/1997 - Fine Lavori 07/05/1997

Permesso di Costruire N. **42/02** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio residenziale plurifamiliare (PDR Pomeo 2), presentata il 09/05/2003 con il n. 5300 di protocollo, rilasciata il 22/01/2004 con il n. 1282 di protocollo, agibilità del 10/05/2007 con il n. 6612 (richiesta) di protocollo.

Inizio Lavori 11/02/2004 - 08/05/2007

Permesso di Costruire N. **3047/p** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a PdiC n 42/02 per PDR Pomeo 2, presentata il 08/03/2004 con il n. 3047 di protocollo, rilasciata il 22/04/2004 con il n. 5855 di protocollo.

Realizzazione di un numero superiore di unità abitative senza modifica di sagoma e volume

Denuncia Inizio Attività N. **19/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero sottotetti ai fini abitativi, presentata il 08/03/2004 con il n. 5982 di protocollo, rilasciata il 01/08/2006 con il n. 11864 (presa d'atto) di protocollo

Permesso di Costruire N. **9878/p** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a PdiC n 42/02 per PDR Pomeo 2, presentata il 22/06/2006 con il n. 9878 di protocollo, rilasciata il 11/08/2006 con il n. 12319 di protocollo

Permesso di Costruire N. **13404/p** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a PdiC n 42/02 per PDR Pomeo 2, presentata il 15/09/2006 con il n. 13404 di protocollo, rilasciata il 03/11/2006 con il n. 15758 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **71/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di modifiche interne, presentata il 08/11/2006 con il n. 15801 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006 con il n. 16118 (presa atto) di protocollo

Permesso di Costruire N. **14408/p** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione recinzione e accessi, presentata il 06/10/2006 con il n. 14408 di protocollo, rilasciata il 13/11/2006 con il n. 16137 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 11 del 20/04/2023 - BURL n 35 del 30/08/2023 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona A - centri storici e nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 43.a NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il ripristino dei divisori come previsti dai titoli edilizi non richiede il deposito di pratica edilizia. L'attuale situazione non è sanabile in quanto non sono rispettati i requisiti previsti per il recupero dei locali sottotetto ai fini abitativi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati realizzati i tramezzi che identificano la porzione di sottotetto non abitabile; il monolocale è diviso in due locali: il locale ripostiglio è attrezzato con i sanitari

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dei divisori necessari alle verifiche igienico-sanitarie (altezze e rapporti aeroilluminanti) dei locali oggetto di recupero di sottotetto: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'attuale scheda rappresenta i divisori previsti per identificare la porzione abitabile a seguito di recupero sottotetto. Con il ripristino previsto nella conformità edilizia la scheda sarà conforme allo stato autorizzato / realizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALCO VIA SAN VIGILIO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CALCO via San Vigilio 7, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un complesso denominato "Condomino San Vigilio",

edificato nel 2004 con parziale demolizione e ricostruzione dei fabbricati siti in via San Vigilio.
 Appartamento al piano terzo (sottotetto) composto da locale soggiorno / cottura, antibagno, bagno, locale camera e altro locale bagno. Non sono presenti alcuni dei divisori che identificano la porzione di sottotetto abitabile (con Hm240)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 866 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via San Vigilio snc, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 05/03/2007 prot LC0029676 per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento
 Coerenze: da nord in senso orario: sub 726, vano scala e ascensore comune, sub 738, mapp.li 876, 167 su due lati
 graffato con mapp 167 sub 710

Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



vista fronte sud

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in buone condizioni di manutenzione, edificato nel 2004 con finiture a materiali normali e coerenti con l'epoca di realizzazione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in presente

nella media

scaie: comune interna con rivestimento in pietra

al di sopra della media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e doppio vetro

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindato

nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilatri e setti in cemento armato

al di sopra della media

solai: laterocemento

al di sopra della media

copertura: a falde costruita in legno lamellare

al di sopra della media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: presente con agibilità

nella media

gas: sottotracciai con alimentazione a gas metano conformità: presente con agibilità

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: presente con agibilità

nella media

ascensore: oleodinamico. Non funzionante

mediocre



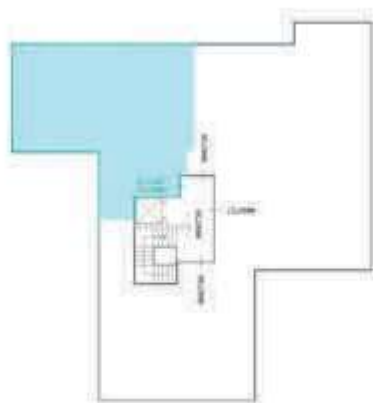


CONSISTENZA:

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 Hm240	63,00	x	75 %	=	47,25
porzione Hm<240 e Hmin150	43,00	x	35 %	=	15,05
Totale:	106,00				62,30



Elaborato Planimetrico P3 (sottotetto)



appartamento mapp 866/725 con 167/710

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: piano terra, monolocale, antibagno, bagno, balcone, cantina e box

Indirizzo: via San Vigilio, 7 (stesso edificio)

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 45.000,00 pari a 1.046,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: piano terra, monolocale, antibagno, bagno, loggia e cantina

Indirizzo: via San Vigilio, 7 (stesso edificio)

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 36.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: piano secondo, monolocale, antibagno, bagno, loggia, cantina e posto auto

Indirizzo: via San Vigilio, 7 (stesso edificio)

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 38.000,00 pari a 926,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2025

16/35 anni = 900 / 1.400 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media = 959 / 1.283 €/mq

Abitazioni in stabili di 2° fascia = 873 / 959 €/mq

- Banca dati OMI 1-2025 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni civili = 1.000 / 1.400 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,30 x 960,00 = **59.808,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.808,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.808,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Calco, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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
B	appartamento	62,30	0,00	59.808,00	59.808,00
				59.808,00 €	59.808,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.808,00**

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: **€. 8.521,20**

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:	€. 48.286,80