



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Manola Mazza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Furia Bonanomi

CF:FRBRRT73H23A944Y

con studio in BRIVIO (LC) VIA COADIUTORIA 39

telefono: 0395321387

email: arch.bonanomi@gmail.com

PEC: roberto.furiabonanomi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a OLGINATE Via Maestro Mario Barozzi 21, della superficie commerciale di 55,73 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale posto al piano terzo di palazzina di remota costruzione (probabilmente anni 30 o 40), in pessimo grado di conservazione, composto da soggiorno/cottura, bagno senza antibagno, due camere da letto di cui una con balcone affacciato a nord-est, ed un piccolo ripostiglio posto al piano ammezzato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 200 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRO MARIO BAROZZI n. 2, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2022 Pratica n. LC0103179 in atti dal 13/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103179.1/2022)

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al terzo piano, altro appartamento, corridoio comune da cui si accede, altro appartamento, prospetto su area comune particella 1865, altro appartamento, prospetto su cortile comune particella 1867; del ripostiglio al piano ammezzato, vano scala comune, prospetto su cortile comune particella 1867, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.046,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.441,76
Data di conclusione della relazione:	09/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2010 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale IECCO ai nn. 4361/2010 di repertorio, trascritta il 14/01/2011 a Lecco ai nn. 320/509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

Pignoramento di cui alla procedura esecutiva n. 330/10 estinta senza trasferimento di proprietà dell'immobile

pignoramento, stipulata il 12/01/2026 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3337 di repertorio, trascritta il 12/02/2026 a Lecco ai nn. 1963/1502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 550,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.200,00**

Millesimi condominiali: **26,134**

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che il Condominio Barazzi ha attualmente aperte 4 posizioni per recupero crediti, con decreti ingiuntivi già emessi.

L'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 D.lgs 42/2004, sia per la collocazione nella fascia di mt. 300 dai laghi, sia per l'inserimento nella perimetrazione del Parco Adda Nord

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/09/2005 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 64391/8151 di repertorio, trascritto il 23/09/2005 a Lecco ai nn. 16353/9808

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. 17/57, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopralzo fabbricato al mappale 200/6, presentata il 23/08/1957, rilasciata il 12/08/1958 con il n. 17/1957 di PE di protocollo.

Dalle ricerche nelle pratiche comunali non risulta presente il titolo originario di costruzione dell'immobile

Concessione edilizia in sanatoria N. 307/c, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche alle unità immobiliari, presentata il 29/09/1986 con il n. 6972 e 307 di prot. di protocollo, rilasciata il 14/11/1991.

Condono edilizio n. 0699040607 ai sensi della Legge 47/85, per il quale non è stata rilasciata l'abitabilità richiesta, in quanto l'intero fabbricato non è allacciato alla pubblica fognatura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 29.04.2025 (Variante al vigente PGT per rettifica di errori materiali), l'immobile ricade in zona Area R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 NTA del piano delle regole

.

L'area è inserita nella perimetrazione del Parco Adda Nord, Nuclei di antica formazione di cui all'Art. 23 delle NTA del PTC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in primo luogo, si segnala che sono presenti lievi variazioni dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro dell'unità immobiliare non costituenti violazioni edilizie, in quanto contenuti nel limite del 6% (superficie utile dell'abitazione inferiore a 60 mq.), in secondo luogo si rilevano le seguenti difformità, 1) parziali modificazioni nella disposizione dei tavolati, con eliminazione di vano ripostiglio, conversione di vano soggiorno in camera, riduzione della camera esistente; 2) rapporti aero-illuminanti non a norma nei vani soggiorno-cucina e nella camera maggiore. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; L.R. 12/05; e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia, con individuazione di arredi fissi per la riduzione della superficie dei locali, sino ad ottenere i rapporti areo-illuminanti corretti. In relazione alle pessime condizioni dell'immobile, al limite dell'agibilità in quanto mancante di impianto di riscaldamento (è presente una stufa a pellet nel vano soggiorno-cottura), è auspicabile la ristrutturazione completa dell'unità abitativa con minima ricomposizione degli spazi per il rispetto delle norme, autorizzabile tramite deposito di sanatoria condizionata.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione ed ottenimento di titolo in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis. del DPR 380/2001, esclusi cassa ed iva : €.1.500,00
- Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di SCIA in Sanatoria, da determinarsi a cura dell'Amministrazione (stima di massima): €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Si segnala inoltre che la disposizione dell'appartamento, concepita negli anni '50 e modificata successivamente senza titolo (condonata nel 1991), non è conforme al vigente regolamento d'igiene, anche per la mancanza di antibagno.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in primo luogo, parziali modificazioni nella disposizione dei tavolati, con eliminazione di vano ripostiglio, conversione di vano soggiorno in camera, riduzione della camera esistente, in secondo luogo, nella planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo, è rappresentato anche il ripostiglio posto al piano ammezzato accessibile dal vano scala comune (normativa di riferimento: D.P.R. 1142/1949 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica e scorporo della cantina su planimetria dedicata, con assegnazione di subalterno specifico

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e deposito di due planimetrie catastali con procedura DOCFA, oltre cassa ed iva: €.1.400,00
- Diritti catastali: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGINATE VIA MAESTRO MARIO BAROZZI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OLGINATE Via Maestro Mario Barozzi 21, della superficie commerciale di **55,73**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale posto al piano terzo di palazzina di remota costruzione (probabilmente anni 30 o 40), in pessimo grado di conservazione, composto da soggiorno/cottura, bagno senza antibagno, due camere da letto di cui una con balcone affacciato a nord-est, ed un piccolo ripostiglio posto al piano ammezzato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 200 sub. 60 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MAESTRO MARIO BAROZZI n. 2, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/2022 Pratica n. LC0103179 in atti dal 13/12/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 103179.1/2022)

Coerenze: da nord in senso orario, dell'appartamento al terzo piano, altro appartamento, corridoio comune da cui si accede, altro appartamento, prospetto su area comune particella 1865, altro appartamento, prospetto su cortile comune particella 1867; del ripostiglio al piano ammezzato, vano scala comune, prospetto su cortile comune particella 1867, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Vista esterna fronte nord-est su Lago di Olginate



Vista esterna fronte sud-ovest su cortile interno

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 (Km 9), Como (Km 34,00), Bergamo (Km 35,00)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Olginate, fiume Adda, Lago di Como, montagne della Valsassina.



Vista satellitare

SERVIZI

scuola media inferiore
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 asilo nido
 municipio
 biblioteca
 negozi al dettaglio
 farmacie
 centro sportivo
 palestra
 piscina
 supermercato
 centro commerciale
 spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 35 (Orio al Serio)
 autobus distante mt. 250
 autostrada distante km 27 (A4 Capriate)
 ferrovia distante km 1,5 (stazione FS Calolziocorte)
 superstrada distante km 5 (SS36)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	eccellente	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è localizzato nella zona di centro storico del Comune di Olginate, posizionato direttamente sul lungo lago di Olginate nei pressi del ponte che collega il Comune di Olginate al Comune di Calolziocorte.

Si attesta sul Lungolago Martiri della Libertà, strada alzaia di limitata larghezza in parte a senso unico, confinate con il lago, senza marciapiedi e con scarsi parcheggi, l'accesso si attua da via Maestro Mario Barozzi al civico 21 attraversando area comune al condominio, quest'ultima tenuta in mediocre condizione di manutenzione è possibile parcheggiare.

Il centro del paese nel quale sono presenti i servizi principali dista un centinaio di metri, a 600 mt. è presente l'asilo, entro 1,5 km. sono presenti supermercato e centro commerciale.

Il condominio è un fabbricato di remota costruzione (probabilmente anni 30 o 40) realizzato per annessioni successive di corpi di fabbrica e sopralzi, si sviluppa su tre vani scala (due per il corpo principale posto a sud, ed uno per il corpo secondario posto a nord), ed è costituito da da più di 30 appartamenti, oltre a vani accessori. L'immobile complessivo si presenta in pessime condizioni di manutenzione, con facciate che necessitano di una riqualificazione completa.

L'unità abitativa è accessibile dal secondo vano scala (a partire dall'arco di ingresso dell'immobile), attraversando il piano terreno con porticati e cortile comune, la scala comune di accesso è ampia senza ascensore.

L'appartamento al piano terzo è composto da, vano soggiorno/cottura che disimpegna l'accesso a tutti gli altri vani, dotato di unica finestra affacciata a sud-ovest sul cortile comune, bagno con finestra affacciata a sud-ovest sul cortile comune e senza antibagno (aperto direttamente sul soggiorno), camera minore con porta-finestra e piccolo balcone affacciati a nord-est sul lago di Olginate, camera maggiore con finestra affacciata a nord-est sul lago di Olginate.

La proprietà si completa con piccolo ripostiglio al piano ammezzato, accessibile dall'ampio pianerottolo del vano scala, dopo la prima rampa della scala comune.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, è presente una stufa a pellet nel vano soggiorno/cottura ed uno scaldacqua elettrico in bagno, si presenta in pessime condizioni di manutenzione, necessita di ristrutturazione completa e riqualificazione sia delle finiture che degli impianti.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	scarso	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in graniglia di cemento	molto scarso	

Delle Componenti Edilizie:

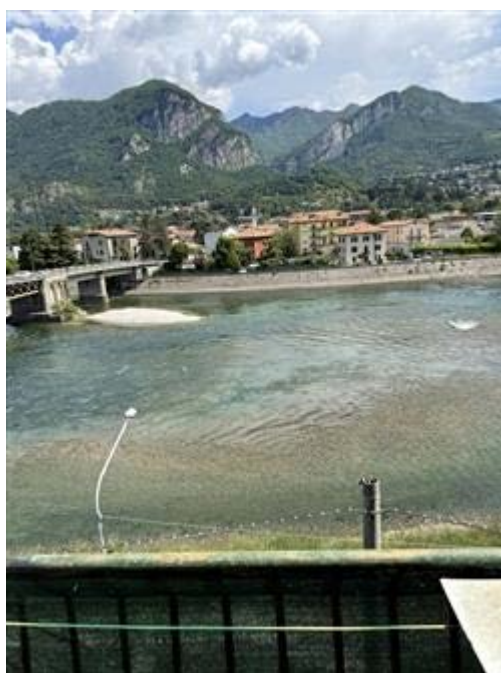
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	pessimo	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	pessimo	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in calcestruzzo	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in graniglia di cemento, piastrelle di ceramica, legno in una camera	pessimo	



Bagno



Camera minore con balcone



Vista dal balcone della camera



Camera maggiore

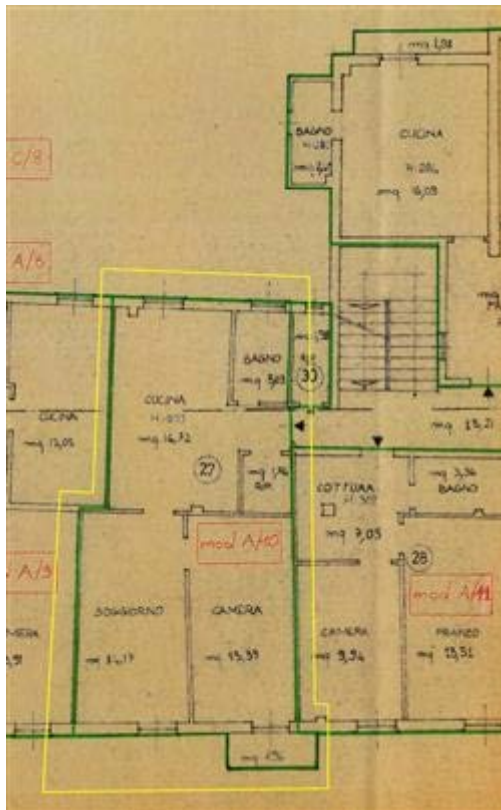
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento piano terzo	54,00	x	100 %	=	54,00
balcone fronte nord-est	1,75	x	30 %	=	0,53
ripostiglio al piano ammezzato H 1.96	3,00	x	40 %	=	1,20
Totale:	58,75				55,73



Pianta piano terzo



Pianta piano terreno/ammezzato

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: 19/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale da ristrutturare sul lungolago a 70 mt dall'immobile di stima, posto al piano terreno

Indirizzo: Piazza Giuseppe Garibaldi, Olginate

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al piano primo a 50 mt dall'immobile di stima

Indirizzo: Via M. Barozzi, Olginate

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.061,54 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Listino FIMAA Lecco 2025

Domanda: immobili residenziali edificati da più di 35 anni

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Domanda: abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,72	x	720,00	=	40.118,40
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.118,40
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.118,40
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato alla data di riferimento della perizia per immobili simili ubicati in zona.

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, lo stato di conservazione dell'immobile, la localizzazione del fabbricato nel tessuto urbano.

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: presenti on Line, osservatori del mercato immobiliare di Lecco e Provincia anno 2025

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	55,72	0,00	40.118,40	40.118,40
				40.118,40 €	40.118,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.072,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.046,40**

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: **€. 3.604,64**

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: **€. 32.441,76**

data 09/06/2026

il tecnico incaricato
Roberto Furia Bonanomi