



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avvocato Roberto Bonacina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Emanuele Fontana

CF:FNTNNM79L28A745O

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341324417

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLICO via Alla Chiesa 60, frazione Curcio, della superficie commerciale di **101,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità residenziale distribuita su quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto non accessibile) dotata di cantina e zona giorno al piano terra, un vano con bagno al piano primo, ed una camera al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.15 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1398 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Alla Chiesa , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. F00321.1/1999)

Coerenze: da nord in senso orario_pubblica via e altre proprietà su tutti i lati.

- foglio 1 particella 1398 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 70, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario_mappale CT 5189, mappale CT 1401, via Alla Chiesa, mappale CT 1397

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.400,00
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

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 19/07/2006 a firma di Notaio Rapella Paolo ai nn. 64652/15436 di repertorio, iscritta il 26/07/2006 a Lecco ai nn. Registro generale 27396 Registro particolare 6092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 144.000,00.

Importo capitale: € 72.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 18/02/2016 a firma di TRIBUNALE DI LECCO c.f.: 83011620131 ai nn. 575 di repertorio, trascritta il 16/03/2016 a Lecco ai nn. Registro generale 6546 Registro particolare 4319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento dell' 08/08/2025 a firma di TRIBUNALE DI LECCO c.f.: 83011620131 ai nn. 2120 di repertorio, trascritta il 04/09/2025 a Lecco ai nn. Registro generale 26600 Registro particolare 19411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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:	€ 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 19/07/2006), con atto stipulato il 19/07/2006 a firma di Rapella Paolo ai nn. 64651/15435 di repertorio, trascritto il 26/07/2006 a Lecco ai nn. 27395/17171

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1992 fino al 10/08/1995), con atto stipulato il 10/07/1992 a firma di Notaio Dello Iacono Salvatore ai nn. 126501/14882 di repertorio, trascritto il 30/07/1992 a Como ai nn. 16722/10830

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1992 fino al 19/07/2006), con atto stipulato il 10/07/1992 a firma di Notaio Dello Iacono Salvatore ai nn. 126501/14882 di repertorio, trascritto il 30/07/1992 a Como ai nn. 16722/10830

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/1995 fino al 19/07/2006), con atto stipulato il 10/08/1995 a firma di Notaio Minussi Daniele ai nn. 27716/2273 di repertorio, trascritto il 11/08/1995 a Como ai nn. 15097/11304

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **81/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione interna di un fabbricato, presentata il 05/03/1977 con il n. 65/77 di protocollo, rilasciata il 05/10/1978 con il n. 81/78 di protocollo, agibilità **non rilasciata**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **144/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione scala esterna, formazione scala interna, presentata il 16/07/1999 con il n. 8188 di protocollo, rilasciata il 26/08/1999 con il n. 144/99 di protocollo, agibilità **non rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. **17/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne ed esterne, presentata il 16/01/2002 con il n. 909 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.
Alla suindicata D.I.A. corrisponde denuncia di ultimazione lavori del 31.12.2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 18 del 28 aprile 2025, l'immobile ricade in zona NA - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Dal PGT del Comune di Colico - Documento di Piano - Disposizioni Normative

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

4.1 - ST - superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie territoriale (ST) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

4.2 - SF - Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico.

La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. (Per superficie si intende la superficie lorda). Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale

mq./mq. = superficie lorda massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

4.4 - IF - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. (Per superficie si intende la superficie lorda).

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria

mq./mq. = superficie lorda massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

4.5 - CU - Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

4.6 - DT - Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4.7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.8 - SCOP - Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50. Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza. Nella verifica della SCOP si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.9 - SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

4.10 - IPT/IPF - Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)

.

4.11 - IC - Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 - STOT - Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4.13 - SL - Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

4.14 - SU - Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

4.15 - SA - Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a m. 5,00 e con una superficie massima pari al 20 % della superficie lorda;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a m. 1,50;
 - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda; per profondità superiori si considera solo la parte eccedente;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio aventi un'altezza non superiore a 2,40; emergenza media dal terreno naturale m. 1,20;
 - i sottotetti aventi altezza massima misurata all'estradosso dei travetti poggianti su trave di colmo pari a 2,00 m., altezza massima interna misurata alla radice del tetto pari a 0,50 m.; gli interventi possono prevedere lucernari necessari per l'accesso al tetto ed è esclusa la realizzazione di abbaini;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, con esclusione degli atri;
 - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, negli interrati, aventi un'altezza non superiore a 2,40;
 - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i volumi tecnici;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- (Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezz'opera del muro comune)
- sono, altresì, escluse dal calcolo della SL le superficie delle serre bioclimatiche, realizzate sui prospetti sud degli edifici, in applicazione dell'Art.4 della l.r.21.12.2004 n.39, a condizione che rispettino i seguenti parametri edilizi:

- essere integrate nell'organismo edilizio ed avere una profondità non superiore a m. 2,00;
- avere una superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
- avere una superficie massima non superiore a mq. 50;
- garantire una riduzione pari ad almeno il 10% dell'indice di fabbisogno dell'energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la riduzione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui sono integrate e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008;
- la serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili ed apposite aperture per evitare il surriscaldamento estivo;
- la serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
- la superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50% da elementitrasparenti.

4.16 - SC - Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).

4.17 - SCAL - Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.46 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto residenziale

- **NA Nuclei di antica formazione**
- NT Nuclei storici in trasformazione
- NR Nuclei di origine rurale
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Art.47 NA - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione del comune nei quali sono conservate caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di maggiore importanza.

47.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'Art. 41 delle presenti norme tecniche. Il tessuto NA è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

48.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di interventi edilizi previsti dalle categorie in cui sono classificati i fabbricati

47.3 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, e l'indice di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà superare l'altezza dell'esistente.

47.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale potrà essere ridefinita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente; - eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

47.5 INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del manufatto edilizio, la sua struttura e

l'immagine consolidata. Con lo stesso principio gli interventi indicati alla categoria C5 devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi coerenti con quelli del nucleo originario).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità interne, fra le quali, diversa distribuzione del locale soggiorno a piano terra, nella lavanderia/bagno a piano terra, e nelle altezze d'interpiano.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001
- L.R. 12.2005
- D.lgs 42.2204

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria, oblazione compresa.: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità nelle disposizioni interne e nelle altezze di interpiano.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale a firma di tecnico abilitato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 380/2001

- L.R. 12.2005

- D.lgs 42.2204

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN COLICO VIA ALLA CHIESA 60, FRAZIONE CURCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLICO via Alla Chiesa 60, frazione Curcio, della superficie commerciale di **101,15 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità residenziale distribuita su quattro piani fuori terra (di cui uno sottotetto non accessibile) dotata di cantina e zona giorno al piano terra, un vano con bagno al piano primo, ed una camera al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.15 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1398 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Alla Chiesa , piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/02/1999 in atti dal 12/02/1999 (n. F00321.1/1999)

Coerenze: da nord in senso orario pubblica via e altre proprietà su tutti i lati.

- L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2002.

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montecchi - Forte Fuentes - Lago di Como - Valtellina.

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da tennis	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
teatro	al di sopra della media	
verde attrezzato	al di sopra della media	

autobus distante 1 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 2 km	al di sopra della media	
superstrada distante 3 km	al di sopra della media	

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	molto scarso	

luminosità:

scarso



qualità degli impianti:

molto scarso



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Colico ed è raggiungibile da via alla Chiesa, a sua volta facilmente accessibile dalla Strada Provinciale n. 72.

L'immobile si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui uno parzialmente seminterrato, oltre a un sottotetto non accessibile. L'unità costituisce una porzione di fabbricato inserita in una cortina edilizia di carattere storico.

È presente una limitata area esterna pertinenziale, che lambisce il mappale 1401; l'immobile risulta sprovvisto di posti auto o spazi di parcheggio.

Distribuzione interna

Al piano terra sono collocati:

- un locale soggiorno con angolo cottura;
- un vano accessorio;
- un servizio igienico, dichiarato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colico come lavanderia e privo dei requisiti di abitabilità.

Dal piano terra, con accesso diretto dall'esterno, si raggiungono due vani accessori seminterrati.

Mediante scala esterna si accede al piano primo, ove è presente:

- un piccolo locale adibito a soggiorno;
- un servizio igienico.

Dal piano primo, tramite scala interna, si accede al piano secondo, dove è collocata una camera da letto.

Il sottotetto non risulta accessibile; pertanto non è stato possibile fornirne descrizione né esprimere giudizio in merito alla conformità edilizia e urbanistica.

Stato di manutenzione e finiture

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione, con evidenti condizioni di degrado generale. Le finiture risultano vetuste e ammalorate, e sono così sintetizzabili:

- pavimenti e rivestimenti del piano terra in piastrelle di grès;
- rivestimenti del servizio igienico al piano primo in piastrelle;
- moquette nei restanti ambienti.

Si evidenzia che i solai interpiano tra il piano primo e il piano secondo sono costituiti da travetti in legno e perlinato, privi di massetto di irrigidimento.

Impianti

Dal punto di vista impiantistico, le linee risultano non più in uso. L'impianto di riscaldamento, ove presente, è costituito da:

- stufa a legna al piano primo;
- elementi elettrici;
- due radiatori al piano terra.

Tuttavia, anche in considerazione della parziale inaccessibilità dell'immobile alla data del sopralluogo, non è stato possibile verificare la presenza di una caldaia.

Serramenti e strutture

I serramenti esterni sono in legno, con:

- grate metalliche al piano terra e al piano primo;
- persiane in legno ai piani primo e secondo.

Al piano secondo è presente un balconcino in legno con parapetto in ferro. I portoncini d'ingresso non sono blindati.

La scala esterna è realizzata in muratura, mentre la scala interna è in legno.

Le murature perimetrali sono in mattoni e pietra intonacati; la copertura è costituita da orditura lignea con manto in tegole marsigliesi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno; inferriate a piano terra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame; il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès - moquette	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta semplice realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : misto con radiatori, stufa a legna ed elementi elettrici	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : con immissione in collettore comunale; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas metano; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva</i> : in copertura; conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : misti - laterocemento (copertura PT) - legno (copertura P1)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : realizzate in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - spazi residenziali	30,00	x	100 %	=	30,00
PT - spazi accessori	40,00	x	40 %	=	16,00
P1 - spazi residenziali	25,00	x	100 %	=	25,00
P2 - spazi residenziali	23,00	x	100 %	=	23,00
P2 - balcone	1,00	x	25 %	=	0,25
P3 - sottotetto non accessibile	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	142,00				101,15

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: 08/01/2026

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul web

Descrizione: porzione di casa terra-tetto unifamiliare su due livelli: piano terra con ingresso, zona giorno con angolo cottura e bagno, piano primo con camera e balcone. La casa gode di accesso indipendente, è termo autonoma e dispone di ampio giardino.

Indirizzo: zona residenziale - località Curcio

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 830,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: Listino FIMAA

Descrizione: residenziale di età maggiore di 35 anni

Indirizzo: zona residenziale - Curcio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare OMI - Agenzia delle entrate

Descrizione: abitazione di tipo economico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori del settore.
- Annunci immobiliari
- OMI. Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché delle problematiche e dello stato del bene, fornisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente parametrize a seconda della destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,15 x 600,00 = **60.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,15	0,00	60.690,00	60.690,00
				60.690,00 €	60.690,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.190,00**

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:	€. 5.719,00
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:	€. 71,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.400,00

data 21/01/2026

il tecnico incaricato
Antonio Emanuele Fontana