



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. ROBERTO BONACINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F

con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

PEC: marco.milani@archiworldpec.it

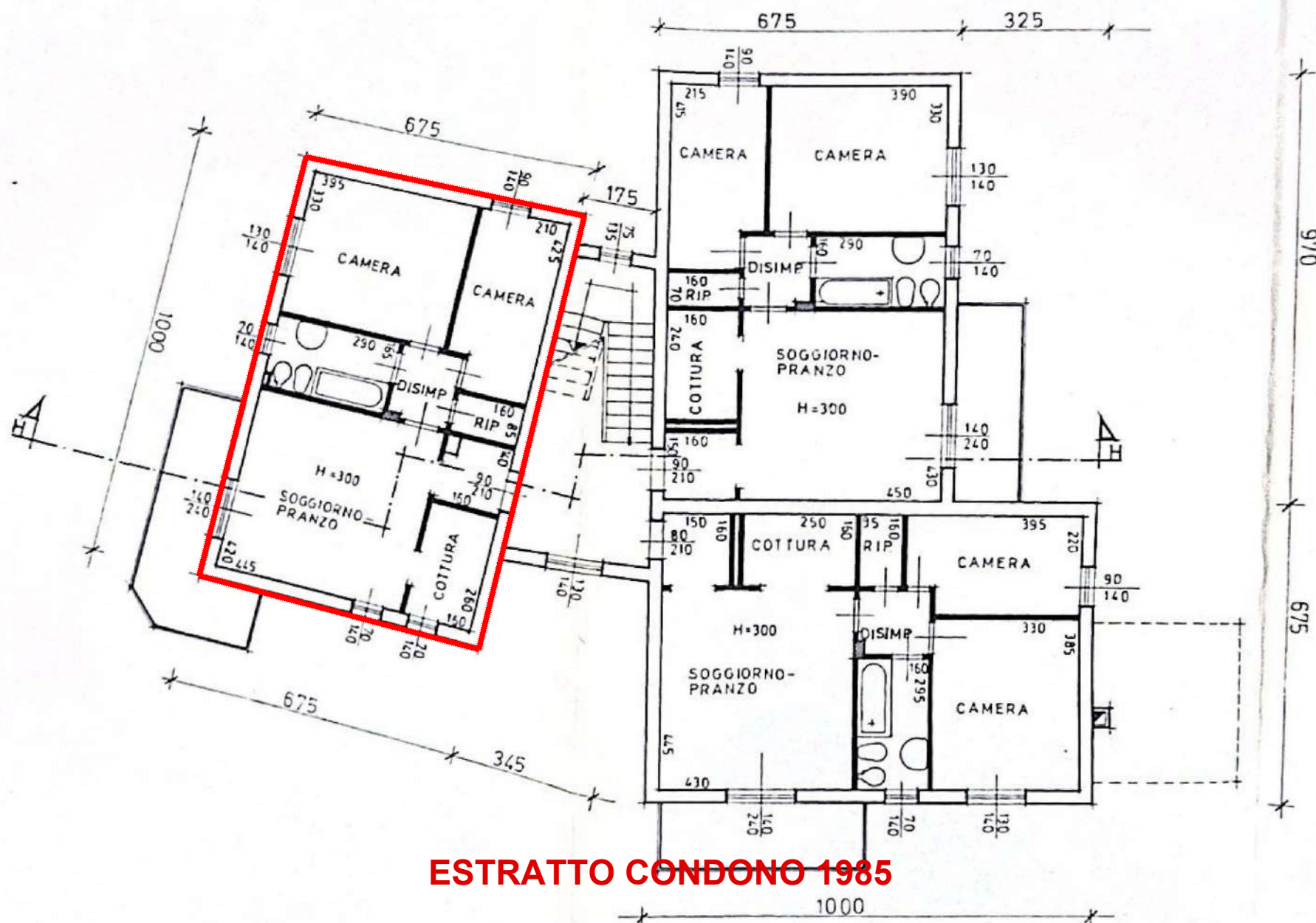


ORTOFOTO SATELLITARE



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO



ESTRATTO CONDONO 1985

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CREMENO Via San Carlo 3, frazione Maggio, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
CONDOMINIO CASAGRANDE.

L'immobile oggetto di stima fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Casagrande" ubicato in Cremeno, frazione Maggio in Via San Carlo n. 3, edificato sul finire degli anni '70, a poca distanza dalla piazza centrale del paese in posizione elevata, con discreta esposizione (tutto il paese di Maggio è rivolto a Nord) ma ottima vista che spazia dal Gruppo dei Campelli (Piani di Bobbio e di Artavaggio) a Est fino al Gruppo delle Grigne a Ovest.

L'edificio, composto da due distinti corpi di fabbrica edificati su terreno digradante, ognuno di tre piani fuori terra oltre al seminterrato, è stato edificato a partire dal 1977 ed è composto da 10 appartamenti oltre a box e locali accessori al piano seminterrato.

Il fabbricato è costruito con fondazioni in c.a., struttura a travi e pilastri in c.a., murature in laterizio intonacato e tinteggiato in color beige, soglie e davanzali in marmo, copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cemento.

L'accesso avviene dalla centrale via Culmine attraverso una ripida ma facilmente percorribile strada privata che conduce all'ampio piazzale condominiale dove è possibile parcheggiare.

Il condominio, oltre all'antistante piazzale a Nord, è dotato di un'ampia area condominiale a prato, a monte (Sud), piuttosto scoscesa e per questo poco sfruttabile.

Le condizioni dell'edificio sono appena sufficienti, il contesto e le parti comuni, sebbene datati ed in condizioni non ottimali sono è piuttosto gradevoli.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO.

Entrando dal piazzale, due rampe di scale conducono al pianerottolo di piano primo; l'unica porta sulla destra dà accesso all'appartamento oggetto di stima. Un piccolo ingresso dove è ubicato un vano con la valvola a zona del riscaldamento e le chiusure delle utenze introduce nel soggiorno, con piccolo vano cottura separato, ed uscita sul balcone affacciato sulla vallata; sulla destra del soggiorno si trova il

disimpegno notte con piccolo ripostiglio, camera singola, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento sebbene di piccola metratura gode di una distribuzione razionale.

Le finiture sono originali dell'epoca ed appaiono datate, come gli impianti, il tutto in stato di conservazione appena sufficiente.

Il riscaldamento è centralizzato, con caldaia a gasolio, e termostati nei singoli appartamenti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie fogge e formati, come il rivestimento del bagno con lavabo, water, bidet e vasca; il pavimento del balcone è in gres rosso in pessime condizioni, come i legni del parapetto (la cui struttura in ferro è salvabile).

I tavolati interni sono di tipo tradizionale a scatole 8 fori, con pareti intonacate a civile e tinteggiate in colori chiari (da rivedere per l'umidità), come i plafoni (discreti).

I serramenti sono in legno ad ante battenti, dotati di vetri semplici, con antistanti antoni in legno (tutto in condizioni scarse); le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature a vetri (discrete).

Gli impianti elettrico ed idrosanitario appaiono in condizioni sufficienti, ma la loro conformità è da verificare.

In particolare nel soggiorno e nelle due camere sono evidenti alla base delle pareti fenomeni di umidità che hanno ammalorato l'intonaco: nelle camere è dovuta alla risalita o all'imperfetta impermeabilizzazione, in quanto sebbene si tratti di un primo piano, essendo il condominio costruito su terreno in forte pendenza, alcune porzioni risultano seminterrate; nel soggiorno il fenomeno è probabilmente dovuto ad infiltrazioni dal balcone.

L'appartamento richiede numerose opere di manutenzione straordinaria per essere reso abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1082 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CULMINE n. SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/07/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LECCO (LC) Repertorio n. 5230 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9238.1/2008 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/08/2008
Coerenze: appartamento: area condominiale e vano scala comune; cantina: altra cantina, disimpegno cantine, muro perimetrale dello stabile.
Superficie catastale totale mq. 71; superficie catastale escluse aree scoperte mq. 69.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,50 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:	€. 56.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/03/2026

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 27/01/2017 a firma di notaio Pier Paolo Corradini ai nn. 8570/6945 di repertorio, iscritta il 31/01/2017 a Lecco ai nn. 1178/179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: € 144.500,00.

L'ipoteca grava, tra gli altri, sull'immobile pignorato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2494 di repertorio, trascritta il 10/10/2025 a Lecco ai nn. 15038/11395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:	€. 2.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.800,00
Millesimi condominiali:	101,27
Ulteriori avvertenze:	appartamento + cantina

Vincolo paesaggistico su tutto il territorio comunale di Cremeno.

L'appartamento fa parte del Condominio Casagrande.

La strada di accesso, partendo dalla via Culmine a valle è di proprietà del Condominio Casagrande per un primo tratto per poi diventare di proprietà dei Condomini Edilemme A e Le Ortensie dopo la curva a sinistra salendo. La rappresentazione in mappa è differente con un corsello rettilineo che in parte è stato inglobato nella proprietà del Condominio Edilemme A.

La configurazione attuale della strada di accesso comunque è consolidata da ben oltre 40 anni e può essere oggetto di pratica di usucapione da ambo le parti; è inoltre rappresentata come nello stato di fatto nella pratica del 1981, sebbene la strada insista in effetti su proprietà di terzi.

Le spese insolute alla data del 30/11/2025 ammontavano ad oltre € 5.000,00. Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a € 1.600,00 a cui vanno aggiunti € 800,00 di fondo di riserva per opere straordinarie ipotizzate nelle precedenti assemblee ma non ancora deliberate. Si deduce l'importo pari a due annualità ordinarie oltre a fondo di riserva, per un totale di € 4.800,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 30/07/2008), con atto stipulato il 30/07/2008 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5230 di repertorio, trascritto il 12/08/2008 a Lecco ai nn. 14175/9238

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 23/09/1986 fino al 14/02/1988)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 14/02/1988 fino al 30/05/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1991 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 30/05/1991 a firma di notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 32984 di repertorio, trascritto il 13/06/1991 a Lecco ai nn. 66367/4744

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 639, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 16/10/1976, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione a costruire **N. 810**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muri di sostegno e contenimento sulla strada di accesso alla proprietà, rilasciata il 29/06/1981, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria **N. 148**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ubicazione planimetrica capovolta, modifica tavolati interni, trasformazione parziale delle cantine in boxes., rilasciata il 25/02/1997 con il n. 1084 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono edilizio del 29/03/1986 n. prog. 0597135702 p. gen n. 1110 p. part. n. 148.

Permesso di costruire in accertamento di conformità ex art. 36/37 dpr 380/2001 e s.m.i. **N. 80/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diverso posizionamento aperture sui prospetti, mancata rappresentazione canna fumaria, errata rappresentazione dei box auto esterni. Lievi difformità grafiche., rilasciata il 14/12/2021 con il n. 7795 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a parti comuni dell'edificio.

Precedente pratica 56/2021 Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 e s.m.i. rilasciata il 25/11/2021.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R1 - Ambito Residenziale consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le parti comuni dell'edificio sono state sanate.

Le parti private dell'appartamento oggetto di stima presentano, sia dal punto di vista edilizio (rappresentazione nelle tavole relative alla concessione edilizia in sanatoria del 1997 - condono ex Legge 47/1985) che dal punto di vista catastale, alcune lievissime difformità, in parte dovute alla rappresentazione grafica, che a parere del sottoscritto CTU rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive previste dal cd Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024). Qualora si decidesse comunque di procedere ad una CILA in sanatoria e relativa presentazione di nuove schede catastali (1 poer appartamento 1 per cantina) i costi sarebbero quantificabili in € 1.300,00 di spese tecniche per pratica edilizia, € 200,00 diritti ed imprevisti, € 560,00 per presentazione schede catastali , € 140,00 per diritti catastali. TOTALE € 2.200,00 CHE NON VENGONO DETTRATTI DALLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN CREMENO VIA SAN CARLO 3, FRAZIONE MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CREMENO Via San Carlo 3, frazione Maggio, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CONDOMINIO CASAGRANDE.

L'immobile oggetto di stima fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Casagrande" ubicato in Cremeno, frazione Maggio in Via San Carlo n. 3, edificato sul finire degli anni '70, a poca distanza dalla piazza centrale del paese in posizione elevata, con discreta esposizione (tutto il paese di Maggio è rivolto a Nord) ma ottima vista che spazia dal Gruppo dei Campelli (Piani di Bobbio e di Artavaggio) a Est fino al Gruppo delle Grigne a Ovest.

L'edificio, composto da due distinti corpi di fabbrica edificati su terreno digradante, ognuno di tre piani fuori terra oltre al seminterrato, è stato edificato a partire dal 1977 ed è composto da 10 appartamenti oltre a box e locali accessori al piano seminterrato.

Il fabbricato è costruito con fondazioni in c.a., struttura a travi e pilastri in c.a., murature in laterizio intonacato e tinteggiato in color beige, soglie e davanzali in marmo, copertura con struttura in legno e manto di copertura in tegole di cemento.

L'accesso avviene dalla centrale via Culmine attraverso una ripida ma facilmente percorribile strada privata che conduce all'ampio piazzale condominiale dove è possibile parcheggiare.

Il condominio, oltre all'antistante piazzale a Nord, è dotato di un'ampia area condominiale a prato, a monte (Sud), piuttosto scoscesa e per questo poco sfruttabile.

Le condizioni dell'edificio sono appena sufficienti, il contesto e le parti comuni, sebbene datati ed in condizioni non ottimali sono è piuttosto gradevoli.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO.

Entrando dal piazzale, due rampe di scale conducono al pianerottolo di piano primo; l'unica porta sulla destra dà accesso all'appartamento oggetto di stima. Un piccolo ingresso dove è ubicato un vano con la valvola a zona del riscaldamento e le

chiusure delle utenze introduce nel soggiorno, con piccolo vano cottura separato, ed uscita sul balcone affacciato sulla vallata; sulla destra del soggiorno si trova il disimpegno notte con piccolo ripostiglio, camera singola, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento sebbene di piccola metratura gode di una distribuzione razionale.

Le finiture sono originali dell'epoca ed appaiono datate, come gli impianti, il tutto in stato di conservazione appena sufficiente.

Il riscaldamento è centralizzato, con caldaia a gasolio, e termostati nei singoli appartamenti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posizionato in bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie fogge e formati, come il rivestimento del bagno con lavabo, water, bidet e vasca; il pavimento del balcone è in gres rosso in pessime condizioni, come i legni del parapetto (la cui struttura in ferro è salvabile).

I tavolati interni sono di tipo tradizionale a scatole 8 fori, con pareti intonacate a civile e tinteggiate in colori chiari (da rivedere per l'umidità), come i plafoni (discreti).

I serramenti sono in legno ad ante battenti, dotati di vetri semplici, con antistanti antoni in legno (tutto in condizioni scarse); le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature a vetri (discrete).

Gli impianti elettrico ed idrosanitario appaiono in condizioni sufficienti, ma la loro conformità è da verificare.

In particolare nel soggiorno e nelle due camere sono evidenti alla base delle pareti fenomeni di umidità che hanno ammalorato l'intonaco: nelle camere è dovuta alla risalita o all'imperfetta impermeabilizzazione, in quanto sebbene si tratti di un primo piano, essendo il condominio costruito su terreno in forte pendenza, alcune porzioni risultano seminterrate; nel soggiorno il fenomeno è probabilmente dovuto ad infiltrazioni dal balcone.

L'appartamento richiede numerose opere di manutenzione straordinaria per essere reso abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1082 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA CULMINE n. SNC, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/07/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LECCO (LC) Repertorio n. 5230 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9238.1/2008 Reparto PI di LECCO in atti dal 12/08/2008
Coerenze: appartamento: area condominiale e vano scala comune; cantina: altra cantina, disimpegno cantine, muro perimetrale dello stabile.
Superficie catastale totale mq. 71; superficie catastale escluse aree scoperte mq. 69.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



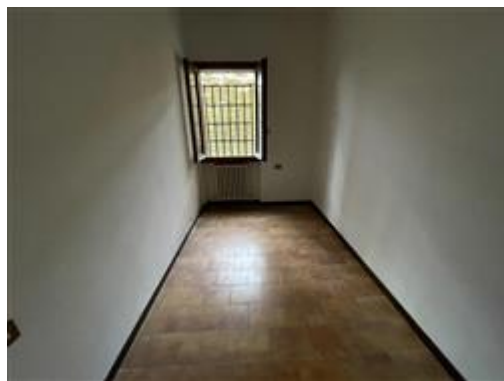
Soggiorno



Cottura



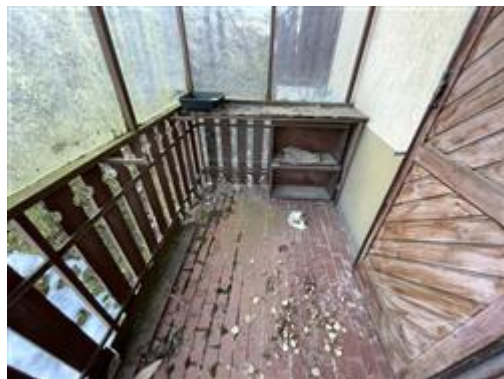
Camera doppia



Camera singola



Bagno



Balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Barzio, Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gruppo delle Grigne.



Via Culmine e la Parrocchiale di Maggio



Via San Carlo



Panorama dal Condominio Casagrande



Area verde pertinenziale



Fabbricato e piazzale condominiale



Il condominio (appartamento al piano primo nel corpo in evidenza)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

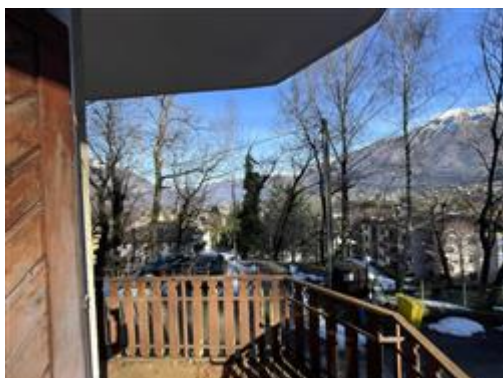
<i>infissi esterni</i> : ante battenti realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte battenti realizzati in tamburate in legno, alcune con specchiature a vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : antoni a ventola realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cemento con coibentazione in assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco graffiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di gres. balconi	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta battente realizzato in legno massiccio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno, cottura realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in tutti gli altri locali realizzato in intonaco di malta tinteggiato. ampie porzioni ammaiorate, a causa di umidità proveninte dal terrazzo (soggiorno) e di risalita (altri locali, alcune porzioni dei quali parzialmente al di sotto del livello del terreno)	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : comuni con rivestimento in marmo e gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : centralizzata conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : solo audio conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : falde inclinate costruita in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : plinti isolati costruite in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : doppie rampe sovrapposte realizzate in cemento armato ; il servoscala è no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : cemento armato e laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato, tamponamenti in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista dal balcone



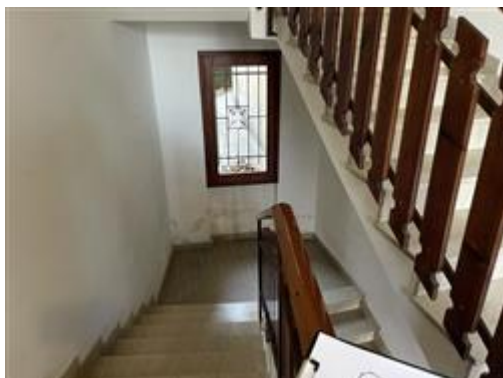
Ammaloramenti pavimentazione balcone



Umidità nei locali principali



Area a sud dell'appartamento (porzioni parzialmente sotto il livello del terreno)



Vano scale condominiale



Cantina

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
1082/1 - Appartamento di primo piano	67,50	x	100 %	=	67,50
1082/1 - balcone a servizio dell'appartamento	10,00	x	25 %	=	2,50

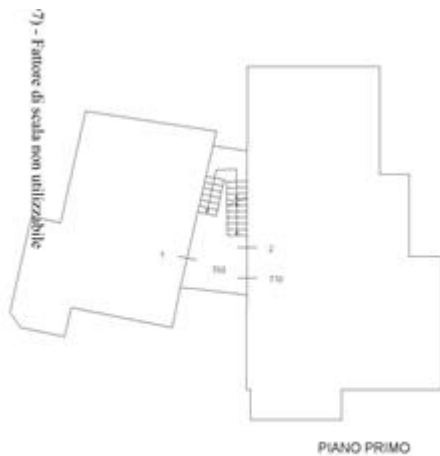
1082/1 - cantinola al piano seminterrato	2,00	x	25 %	=	0,50
Totale:	79,50				70,50



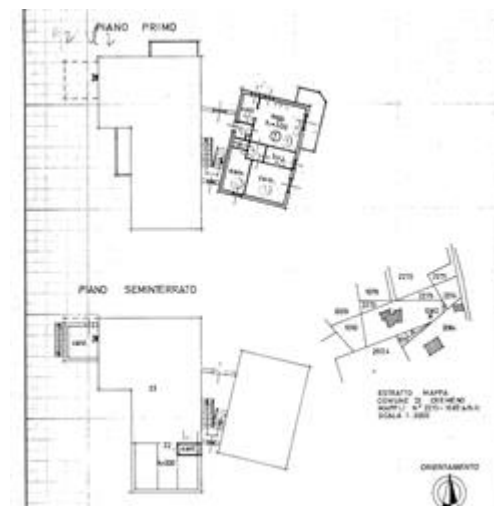
Ortofoto satellitare



Mappa catastale



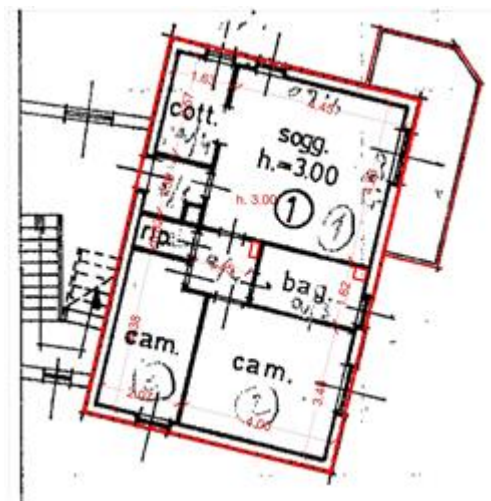
Elaborato planimetrico



Scheda catastale



Estratto pratica di condono (1985)



Estratto scheda catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: bilocale al piano terreno (seminterrato), condizioni ++ posizione --

Indirizzo: Maggio di Cremeno, Via Dante Alighieri 44

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 742,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: bilocale al piano terzo (senza ascensore) con box, condizioni + posizione =

Indirizzo: Cremeno, Via Pascoli 13 - superficie comprensiva di quella del box

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 763,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: bilocale al piano terreno, condizioni + posizione -

Indirizzo: Maggio di Cremeno, Via Garabuso 34

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi.

Le crisi internazionali in atto in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Il graduale abbassamento dei tassi di interesse negli ultimi tempi potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni, anche se in prospettiva è prevedibile un aumento dei tassi stessi.

La situazione nei paesi dell'altopiano valsassinese, nonostante il buon afflusso turistico, sconta ancora prezzi piuttosto bassi, che si attestano su valori medio bassi rispetto alla Provincia di Lecco.

Relativamente al Comune di CREMENO di cui MAGGIO è frazione:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2025, zona B2 centrale/CENTRO EDIFICATO, per ABITAZIONI ECONOMICHE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900 – 1.200 €/mq.

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2025, per immobili residenziali di oltre 35 ANNI indica una quotazione di mercato di 700 – 900 €/mq.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali, opportunamente ridotto per gli spazi accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,50	x	800,00	=	56.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.400,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Altopiano valsassinese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Internet

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	70,50	0,00	56.400,00	56.400,00
				56.400,00 €	56.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.400,00**

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: **€. 8.460,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.800,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 140,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.000,00**

data 19/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI