



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Giovanna Corti - tel. 0341 363503

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a IMBERSAGO Via Niccolò Copernico 2, frazione Sabbione, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel complesso residenziale denominato "Cassina Maria" villetta a schiera laterale [REDACTED] con annessa cantina e autorimessa. L'unità abitativa è disposta su tre livelli collegati da scala interna: a piano terra sono presenti ingresso, soggiorno, cucina, bagno e piccolo disimpegno; al piano primo due camere, entrambe dotate di balcone, oltre a bagno e disimpegno; al piano secondo (sottotetto) è presente un locale di sgombero non abitabile. La cantina è situata al piano interrato, con accesso da corridoio comune. L'autorimessa è collocata in un fabbricato separato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 443 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 mq, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO n. 2 , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: In senso orario a partire da nord: aree e enti comuni su tre lati, area sub. 37, sub. 42, area sub. 33
- foglio 2 particella 443 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO n. 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno su due lati, corridoio comune, subalterno 42
- foglio 2 particella 443 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa sub. 19, corsello comune, autorimessa sub. 21, mappale 1875

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 (2 +sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato dalla sig.ra [REDACTED] in forza di "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE" atto giudiziario del 14/04/2015 Numero di repertorio 126/2015. Tracritto a Lecco il 27/07/2018 R.G. 10422 - R.P. 7440

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:

abitazione, stipulata il 14/04/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 126/2015 di repertorio, trascritta il 27/07/2018 a Lecco ai nn. 10422/7440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

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**, stipulata il 16/06/2005 a firma di Notaio Tasca Achille ai nn. 286596/15917 di repertorio, iscritta il 13/07/2005 a Lecco ai nn. 12485/2444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 314.550,00.

Importo capitale: € 209.700,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 02/02/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai

nn. 1015/13418 di repertorio, iscritta il 07/02/2018 a Lecco ai nn. 1647/216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 59.815,38.

Importo capitale: € 29.907,69

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/06/2005 a firma di Notaio Tasca Achille ai nn. 286596/15917 di repertorio, iscritta il 04/07/2025 a Lecco ai nn. 10267/1641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalità di riferimento Servizio di PI di LECCO - Iscrizione Numero di registro particolare 2444 del 13/07/2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/09/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2533 di repertorio, trascritta il 07/10/2025 a Lecco ai nn. 14775/11188, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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: **€. 940,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 380,42**

Millesimi condominiali: **Si veda nota**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi: Riferiti al complesso: 70,70/1000 per appartamento e cantina e 3,50/1000 per autorimessa. Riferiti all'edificio: 202,7/1000 per appartamento, 66,4/1000 per autorimessa.

Spese condominiali: es. 2025/26 € 938,64 (escluso conguaglio precedente); Conguaglio precedente complessivo € 156,62 a debito

Spese insolute: es. 2025/26 € 137,65 (rata scaduta il 31/01/2026) e € 137,65 (rata scaduta il 28/02/2026) per complessivi € 380,42

Spese straordinarie: Sostituzione/ripristino sportelli vani contatore gas per € 219,17 (importo compreso nello scaduto rateale)

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 16/06/2005 a firma di Notaio Tasca Achille ai nn. 286595/15916 di repertorio, trascritto il 13/07/2005 a Lecco ai nn. 12484/7535

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato originario è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. 590/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione del fabbricato denominato "Cascina Maria", rilasciata il 06/09/1985 con il n. 590/84 di protocollo

Concessione edilizia **N. CE 666/87 (var 590)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 590/84 rilasciata nel 1985, rilasciata il 09/11/1987 con il n. 666/87 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria **N. C.E. in sanatoria 679/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti (scala interna edificio 1, diversa ubicazione box, realizzazione 5 cantine), rilasciata il 03/12/1987 con il n. 679 di protocollo

Autorizzazione Ambientale **N. Aut. Ambientale 5593/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 19/03/1985 con il n. 5593 di protocollo

Autorizzazione Ambientale **N. Aut. Ambientale 7507/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 08/02/1988 con il n. 7507 di protocollo

Autorizzazione Ambientale **N. Aut. Ambientale 33573/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 15/10/1987 con il n. 33573 di protocollo

Autorizzazione Ambientale **N. Aut. Ambientale 33572/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera, rilasciata il 15/10/1987 con il n. 33572 di protocollo

Concessione Edilizia **N. CE 713/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne alla c.e. 666/87, rilasciata il 04/05/1988 con il n. 713/1988 di protocollo

Richiesta permesso di abitabilità **N. Abitabilità 1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/03/2026 con il n. 1462 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN IMBERSAGO VIA NICCOLÒ COPERNICO 2, FRAZIONE SABBIONE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a IMBERSAGO Via Niccolò Copernico 2, frazione Sabbione, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel complesso residenziale denominato "Cassina Maria" villetta a schiera laterale [REDACTED], con annessa cantina e autorimessa. L'unità abitativa è disposta su tre livelli collegati da scala interna: a piano terra sono presenti ingresso, soggiorno, cucina, bagno e piccolo disimpegno; al piano primo due camere, entrambe dotate di balcone, oltre a bagno e disimpegno; al piano secondo (sottotetto) è presente un locale di sgombero non abitabile. La cantina è situata al piano interrato, con accesso da corridoio comune. L'autorimessa è collocata in un fabbricato separato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 443 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 mq, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO n. 2 , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: In senso orario a partire da nord: aree e enti comuni su tre lati, area sub. 37, sub. 42, area sub. 33
- foglio 2 particella 443 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO n. 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno su due lati, corridoio comune, subalterno 42
- foglio 2 particella 443 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA NICCOLO' COPERNICO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/07/2019 - BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa sub. 19, corsello comune, autorimessa sub. 21, mappale 1875

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 (2 +sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: Traghetto di Leonardo da Vinci sull'Adda; Santuario della Madonna del Bosco.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

centro sportivo

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso, pedonale e carraio, agli immobili oggetto di stima, ubicati nel complesso residenziale "Cassina Maria", avviene da Via Niccolò Copernico n. 2.

L'unità abitativa è distribuita su tre piani collegati da scala interna. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con distribuzione del calore mediante radiatori. I serramenti sono in legno con vetrocamera semplice, con elementi oscuranti costituiti da antoni anch'essi in legno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica.

Il locale al piano secondo (sottotetto non abitabile) è finito "al rustico". La copertura è in legno con travi a vista; sono presenti lucernari.

Lo stato manutentivo generale risulta sufficiente, ad eccezione di alcuni serramenti e oscuranti che necessitano di interventi di manutenzione.

L'accesso all'autorimessa avviene da corsello comune. Si tratta di un unico locale con serranda in lamiera verniciata color marrone, con pavimentazione in calcestruzzo.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza piano terra e piano primo	95,00	x	100 %	=	95,00
Balconi	6,50	x	33 %	=	2,15
Piano secondo - sottotetto non abitabile	47,50	x	40 %	=	19,00
Cantina	13,00	x	25 %	=	3,25
autorimessa	16,00	x	60 %	=	9,60
Totale:					
	178,00				129,00

DEFINIZIONI:

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/11/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Nel complesso Cassina Maria bilocale con giardino
Indirizzo: Via Copernico 2 Imbersago
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.302,63 Euro/mq

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Villa a schiera
Indirizzo: Via Selva 6
Superfici principali e secondarie: 167
Superfici accessorie:
Prezzo: 300.000,00 pari a 1.796,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/06/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Villa bifamiliare
Indirizzo: Via Monsereno, Imbersago
Superfici principali e secondarie: 246
Superfici accessorie:
Prezzo: 348.000,00 pari a 1.414,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Prezziario F.I.M.A.A.
Descrizione: Residenziale con più di 30 anni
Indirizzo: Imbersago
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 800,00 pari a 80,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025
Fonte di informazione: OMI Agenzia Entrate
Descrizione: Abitazioni civili
Indirizzo: Imbersago centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 1.325,00 pari a 1.325,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	99.000,00	300.000,00	348.000,00

Consistenza	132,00	76,00	167,00	246,00
Data [mesi]	0	4,00	2,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.302,63	1.796,41	1.414,63
Stato manutenzione	6,00	6,00	8,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,83	2,50	2,90
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.302,63	1.302,63	1.302,63
Stato manutenzione	10 %	9.900,00	30.000,00	34.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		99.000,00	300.000,00	348.000,00
Data [mesi]		3,30	5,00	29,00
Prezzo unitario		72.947,37	-45.592,11	-148.500,00
Stato manutenzione		0,00	-60.000,00	0,00
Prezzo corretto		171.950,67	194.412,89	199.529,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **188.630,85**

Divergenza: 13,82% < 15%

Nel comune di Imbersago e nei comuni confinanti, prendendo in considerazione le zone limitrofe alla località Sabbione, non sono presenti numerosi immobili aventi la stessa tipologia dei beni oggetto di esecuzione. E' stato considerato un bilocale a piano terreno con giardino ubicato nello stesso complesso delle unità immobiliari oggetto di perizia. Gli altri due immobili sono una villa familiare e un villa a schiera in Comune di Imbersago. Causa la scarsità di comprabili la divergenza è contenuta al di sotto del 15%, considerata sufficiente ma non ottimale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: **129,00** **184.343,58**
 Valore superficie principale: XXXXXXXXXX x 1.429,02 = XXXXXXXXXX

RIEPILOGO VALORI CORPO: **184.343,58**
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): XXXXXXXXXX
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): XXXXXXXXXX
184.343,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Imbersago, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare F.I.M.A.A., OMI

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	villetta a	129,00		€ 184.343,58	€ 184.343,58
	schiera		0,00		
	laterale				

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:**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:

€ 27.651,54

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:

€ 156.692,04

€ 156.700,00

data 24/03/2026

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio