TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2025

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 117/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PRIMALUNA Via Provinciale 156, frazione Cortabbio, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Nel condominio Cantello, dotato di ampio spazio a verde, appartamento sito al piano primo composto da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Completano la proprietà cantina e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2743 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: corridoi comune dal quale si accede, pianerottolo e vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi.
- foglio 5 particella 2743 sub. 70 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, cantina proprietà di terzi
- foglio 5 particella 2743 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune dal quale si accede, terrapieno su due lati, autorimessa proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**78,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 77.518,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.891,07**

Data di conclusione della relazione: **24/03/2026**

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2017 a firma di Notaio Croce Federica ai nn. 11025/7369 di repertorio, iscritta il 20/07/2017 a Lecco ai nn. 9903/1493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 165.800,00.
Importo capitale: 82.900,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/12/2025 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2417 di repertorio, trascritta il 28/10/2025 a Lecco ai nn. 16107/12227, 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: **€. 700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 2.600,00**

Millesimi condominiali: **46,94**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 369,81**

Ulteriori avvertenze:

Rate esercizio 202/5/2026: € 369,81 scadenza 30/10/2025 (scaduta); € 3.027,10 scadenza 30/03/2026; € 378,88 scadenza 30/05/2026; € 378,90 scadenza 30/07/2026;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2008), con atto stipulato il 29/05/2008 a firma di Notaio Croce Federica ai nn. 405/312 di repertorio, trascritto il 10/06/2008 a Lecco ai nn. 9673/6200

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 139515/36663 di repertorio, trascritto il 01/03/2001 a Lecco ai nn. 2942/2123

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 23/02/2001 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 139515/36663 di repertorio, trascritto il 01/03/2001 a Lecco ai nn. 2942/2123

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. CE 7/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuove costruzioni, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Concessione non rilasciata a seguito di voltura P. E. n. 38 a favore VALPIOVERNA snc

Concessione edilizia **N. CE prat. 38/82** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuove costruzioni, rilasciata il 26/03/1982 con il n. prat. 38/82 di protocollo.
Trattasi di voltura C.E.7/82

Concessione edilizia **N. CE 34/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Dalle tavole grafiche si rileva l'esistenza della concessione edilizia 34/84 del 21/06/1984. Tale CE è riportata anche nel frontespizio del fascicolo. Il frontespizio del fascicolo cita anche una richiesta di agibilità presentata il 25/05/1984. Presso gli archivi comunali non sono presenti i titoli.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantina

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di finestrino nell'autorimessa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica in sanatoria.: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a autorimessa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione della finestra box.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a autorimessa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PRIMALUNA VIA PROVINCIALE 156, FRAZIONE CORTABBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PRIMALUNA Via Provinciale 156, frazione Cortabbio, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Nel condominio Cantello, dotato di ampio spazio a verde, appartamento sito al piano primo composto da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Completano la proprietà cantina e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 270 cm.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2743 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: corridoi comune dal quale si accede, pianerottolo e vano scala comune, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, proprietà di terzi.

- foglio 5 particella 2743 sub. 70 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, cantina proprietà di terzi
- foglio 5 particella 2743 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune dal quale si accede, terrapieno su due lati, autorimessa proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
negozi al dettaglio	nella media
farmacie	nella media
biblioteca	nella media
supermercato	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri	nella media
distante confinante con SP 62	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della 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 al Condominio Cantello avviene tramite cancello in ferro. Attraverso un

viale carrabile si raggiunge la palazzina e, mediante scala condominiale o ascensore, si accede all'unità immobiliare. Dal viale è possibile accedere direttamente all'autorimessa e alla cantina situate al piano interrato, i due locali accessori sono accessibili anche dalla scala condominiale.
L'appartamento gode di un'ottima vista e si presenta in buono stato manutentivo generale, ad eccezione dei serramenti e degli elementi oscuranti in legno, che necessitano di interventi di manutenzione. L'unità è dotata di impianto videocitofonico.
L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore, con distribuzione mediante radiatori.
Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono in legno, con elementi oscuranti costituiti da antoni e tapparelle, anch'essi in legno.
Le pavimentazioni sono prevalentemente in ceramica, in una camera da letto è presente pavimentazione in parquet. Nel soggiorno è presente un camino a legna.
L'autorimessa è costituita da un unico locale dotato di finestra di piccole dimensioni; la serranda di accesso è in lamiera verniciata di colore marrone e la pavimentazione è in calcestruzzo.
La cantina è composta da un unico locale provvisto di finestra; la porta di accesso è in ferro e la pavimentazione è in battuto di cemento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balcone	6,50	x	40 %	=	2,60
cantina	4,00	x	30 %	=	1,20
autorimessa	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	**94,50**				**78,30**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale al piano primo composto da ampio soggiorno con accesso al balcone
Indirizzo: Via Provinciale 156/A, Primaluna
Superfici principali e secondarie: 63
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.000,00 pari a 984,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale al primo piano. Composto da soggiorno, camera, bagno e balcone
Indirizzo: Via Umberto I, 78, Primaluna
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 47.000,00 pari a 1.044,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/02/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale composto da soggiorno con angolo cottura e zona living, 2 balconi, disimpegno notte, 2 spaziose camere con terrazzino e bagno finestrato.
Indirizzo: Vicolo Donati, Primaluna
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi F.I.M.A.A.
Descrizione: Residenziale > 30 anni
Indirizzo: Primaluna
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: OMI - Agenzia entrate
Descrizione: Residenziale - abitazioni civili
Indirizzo: Primaluna centro edificato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	62.000,00	47.000,00	85.000,00
Consistenza	78,30	63,00	45,00	80,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	984,13	1.044,44	1.062,50
Stato manutenzione	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	51,67	39,17	70,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	984,13	984,13	984,13
Stato manutenzione	5 %	3.100,00	2.350,00	4.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		62.000,00	47.000,00	85.000,00
Data [mesi]		51,67	78,33	70,83
Prezzo unitario		15.057,14	32.771,43	-1.673,02
Stato manutenzione		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		**77.108,81**	**79.849,76**	**83.397,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.118,80**
Divergenza: 7,54% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,30 x 1.023,23 = **80.118,91**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.118,91**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.118,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Primaluna, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare F.I.M.A.A. e 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	appartamento	78,30	0,00	80.118,91	80.118,91
				80.118,91 €	**80.118,91 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.518,91**

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: **€. 11.627,84**

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: **€. 65.891,07**

data 24/03/2026

il tecnico incaricato

Brivio Maurizio