



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Mirko Lombardi

CUSTODE:

Avvocato Luca Martini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giulia Torregrossa

CF: TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42

telefono: 0341591211

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a PADERNO D'ADDA XXV Aprile 4, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento parte di un fabbricato avente accesso da Via XXV Aprile n.4, disposto su due livelli collegati tra loro tramite la scala comune esterna posta nel ballatoio comune, è composto da un locale, cucina e servizio igienico al piano terreno, oltre ad un vano ripostiglio ricavato sotto la scala comune (accessibile solo nella parte iniziale con altezza adeguata) e un locale denominato soggiorno ed altro locale a piano primo, denominata camera.

Si rileva che il locale a piano primo ha un'altezza pari a mt.2.45 circa, è adibito a camera come da scheda catastale e da progetto allegato alla pratica edilizia comunale, seppur l'altezza interna minima prevista per i locali abitabili, secondo il R.L.I. sia pari a mt.2,70 ed al riguardo non si sono reperiti documenti in merito ad una deroga ASL per locali in vecchio nucleo o altra comunicazione da parte del Comune.

Attualmente è visibile a pavimento del locale a piano primo e nel soffitto del piano terreno, un'apertura provvisoriamente coperta e protetta che non risulta rappresentata negli elaborati grafici a firma del Tecnico firmatario della Pratica Edilizia comunale depositata.

Nell'atto notarile, la costruzione è dichiarata ante '67.

Identificazione catastale:

- 35
• foglio 7 particella ■ -548 sub. 701-701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n.4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 09/07/2009 Pratica n.LC0127498 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.12548.1/2009)

Coerenze: (guardando la scheda e la mappa, a partire da nord, in senso orario) relativamente al piano terra: vano scala comune, Mapp.34, proprietà di terzi al medesimo mappale, cortile e portico comuni; relativamente al piano primo: loggia comune, Mapp.34, proprietà di terzi al medesimo mappale, prospetto con affaccio sulla corte comune.

(All.11-12-13) Particella 35, sub.701, graffata alla particella 548, sub.701. Mappali terreni correlati: Fg.9, Mapp.35 e 548

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,20 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:	€. 93.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.611,00
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/12/2025, con scadenza il 12/12/2025, registrato il 16/12/2021 a ufficio DPMB UT VIMERCATE ai nn. 4482 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 4200,00 annuo.
(Vedi copia All.17)

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 10/05/2005 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 11253/6852 REP. di repertorio, iscritta il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8443/1559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 182.532,00.

Importo capitale: Euro 91.266,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

(All. 3-5-7)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/05/2005 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 11253/6852 rep. di repertorio, iscritta il 30/12/2024 a Lecco ai nn. 19945/2701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria a concessione di mutuo - Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: Euro 182.532,00.

Importo capitale: Euro 91.266,00.

(All.4-5-8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 1244/2025 rep. di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Lecco ai nn. 7940/6038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-Verbale pignoramento immobili.

(Vedi All.1-2-5)

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 10/05/2005), con atto stipulato il 10/05/2005 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 11252 rep. di repertorio, registrato il 11/05/2005 a Monza ai nn. 5068/1T, trascritto il 13/05/2005 a Lecco ai nn. 8442/5102.

(All.4-5-6) (Si legge, nell'atto: "Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 e segg. del Codice Civile e Regolamento di Condominio che la parte acquirente d'impegna fin d'ora a rispettare in ogni parte."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (fino al 27/07/1998).
(All.4)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto (dal 27/07/1998 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 27/07/1998 a firma di Notaio Monica Barsotti di Milano ai nn. 61389/3464 di repertorio, registrato il 04/08/1998 a Milano, trascritto il 31/07/1998 a Lecco ai nn. 10899/7834.

(All.6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. n.19 del 1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne-Formazione bagno a Piano terra con areazione naturale, adeguamento impianti elettrico e idraulico e collegamento fognario, presentata il 02/04/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a opere interne.

Non è stata reperita pratica relativa al frazionamento dell'appartamento relativamente alla conformazione attuale, non è stata reperita abitabilità e nemmeno pratica cemento armati per demolizione soletta di collegamento con il piano superiore e nemmeno relativamente alla demolizione muro portante per formazione nuovo passaggio. Il CTU non è in grado di verificare se sia stato realizzato un vespaio areato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.10 del 09 giugno 2020, pubblicato sul BURL serie avvisi e Concorsi n.43, il giorno 21.10.2020, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - classe II/III- risanamento conservativo-Ristrutturazione edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Mappale n. 35, ricadente in aree consolidate, nella zona Naf-Nuclei di antica formazione

Interventi ammessi : Classe II- risanamento conservativo;

Mappale n. 548, ricadenti in Aree Consolidate, nella Zona Naf- Nuclei di antica Formazione

Interventi ammessi: Classe III-Ristrutturazione edilizia

Area Vincolata ai sensi dell' art. 136 lett.c)d) D.Lg n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esiste attualmente, nel pavimento a piano primo, un'apertura, ora chiusa provvisoriamente, realizzata per un futuro collegamento interno tra piano terra e primo chiuso e che non è rappresentato negli elaborati a Firma Geometra Masnada Antonio pratica DIA n. 19 del 2 aprile 1996. Tale apertura ed eventuale collegamento interno dovrà essere regolarizzato. Negli elaborati presentati presso l' UTC, non viene nemmeno certificato da tecnico abilitato la demolizione del muro portante a Piano terreno per creare apertura, come evidenziato negli elaborati inviati dal UTC. Dovrà essere presentata sanatoria presso gli uffici competenti e dichiarazione statica per il muro portante rimosso senza apparentemente alcun deposito e anche in merito alla demolizione della soletta al fine di creare un collegamento interno. Si fa presente inoltre che la camera a piano primo, al momento non collegata direttamente all'appartamento è accessibile solo tramite la scala esterna comune, ha un'altezza pari a mt. 2,45 circa , come rappresentato nella scheda catastale e nella pratica edilizia reperita presso l'UTC. L' altezza è inferiore a mt. 2,70 previsti dal R.L.I. per l'abitabilità dei locali con permanenza di persone. Il Perito non ha trovato alcun documento riferito ad un'eventuale deroga ASL per la minor altezza del locale denominato camera. Non esistono agli atti pratiche che attestino la costituzione in appartamento della porzione d'immobile in oggetto così come è nello stato dei luoghi e nemmeno l'agibilità. Non è stata reperita la pratica di costruzione originaria dell'immobile e nell' atto notarile è indicato che l'immobile è ante '67. Non esistono richieste di deroga alle altezze agli atti, non è stata reperita la pratica relativa al frazionamento dell' immobile che giustifichi l' attuale consistenza.

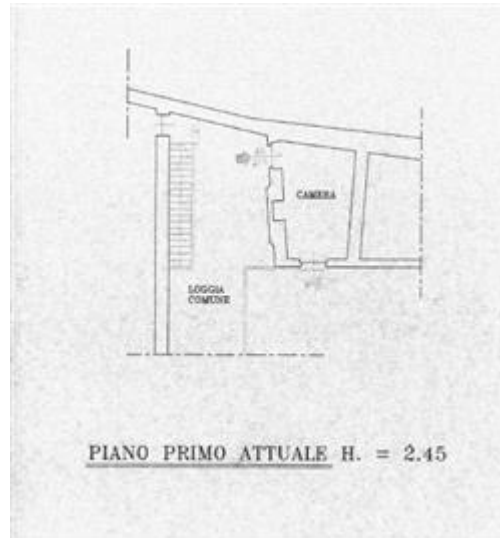
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria e regolarizzazione in merito all'agibilità dei locali

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in Sanatoria, da concordare con l'Ufficio tecnico comunale, per le irregolarità evidenziate ed ottenimento agibilità . Indicativamente: €2.500,00

Verifica statica per apertura vano solaio di collegamento non dichiarata e modifica aperture su muro portante, oltre a ottenimento agibilità per l'uso dei locali

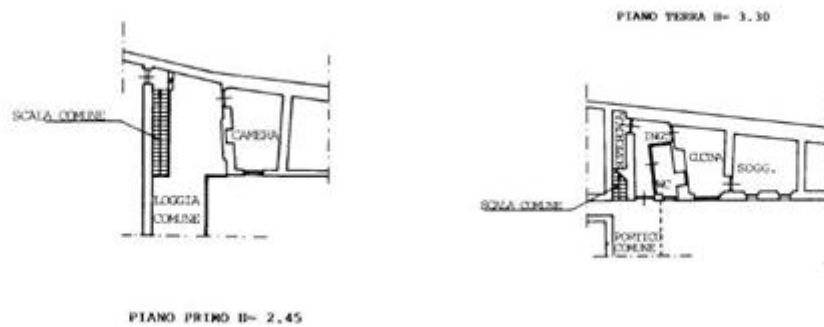


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Questa situazione è riferita solamente al foro nella soletta esistente



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO D'ADDA XXV APRILE 4

DI CUI AL PUNTO A

a PADERNO D'ADDA XXV Aprile 4, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento parte di un fabbricato avente accesso da Via XXV Aprile n.4, disposto su due livelli collegati tra loro tramite la scala comune esterna posta nel ballatoio comune, è composto da un locale, cucina e servizio igienico al piano terreno, oltre ad un vano ripostiglio ricavato sotto la scala comune (accessibile solo nella parte iniziale con altezza adeguata) e un locale denominato soggiorno ed altro locale a piano primo, denominata camera.

Si rileva che il locale a piano primo ha un'altezza pari a mt.2.45 circa, è adibito a camera come da scheda catastale e da progetto allegato alla pratica edilizia comunale, seppur l'altezza interna minima prevista per i locali abitabili, secondo il R.L.I. sia pari a mt.2,70 ed al riguardo non si sono reperiti documenti in merito ad una deroga ASL per locali in vecchio nucleo o altra comunicazione da parte del Comune.

Attualmente è visibile a pavimento del locale a piano primo e nel soffitto del piano terreno, un'apertura provvisoriamente coperta e protetta che non risulta rappresentata negli elaborati grafici a firma del Tecnico firmatario della Pratica Edilizia comunale depositata.

Nell'atto notarile, la costruzione è dichiarata ante '67.

Identificazione catastale: 35

- foglio 7 particella ■ -548 sub. 701-701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n.4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 09/07/2009 Pratica n.LC0127498 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.12548.1/2009)

Coerenze: (guardando la scheda e la mappa, a partire da nord, in senso orario) relativamente al piano terra: vano scala comune, Mapp.34, proprietà di terzi al medesimo mappale, cortile e portico comuni; relativamente al piano primo: loggia comune, Mapp.34, proprietà di terzi al medesimo mappale, prospetto con affaccio sulla corte comune.

(All.11-12-13) Particella 35, sub.701, graffata alla particella 548, sub.701. Mappali terreni correlati: Fg.9, Mapp.35 e 548



Ingresso



La cucina



Il Bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista della Via per raggiungere la proprietà



Estratto da Google Maps



Estratto da Google Maps



Estratto da Google Maps

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	panoramicità:	
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in Legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane anta a battente e	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tapparella (finestra soggiorno a piano terra, protetta anche da inferriata) realizzate in legno		
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in perlinatura in legno e piastrelle ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in rivestimento a soffitto con perline in legno, nel locale piano primo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica/gres porcellanato in tutti i locali e legno nel soggiorno a piano terra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente , gli accessori presenti sono: blindato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> conformità: da verificare anche la messa a norma	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare anche la messa a norma. Caldaia esterna all'abitazione , in apposita nicchia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Il soggiorno



L'ingresso con apertura sulla corte comune



L'accesso al locale posto al piano primo



Il locale a piano prima, adibito a camera

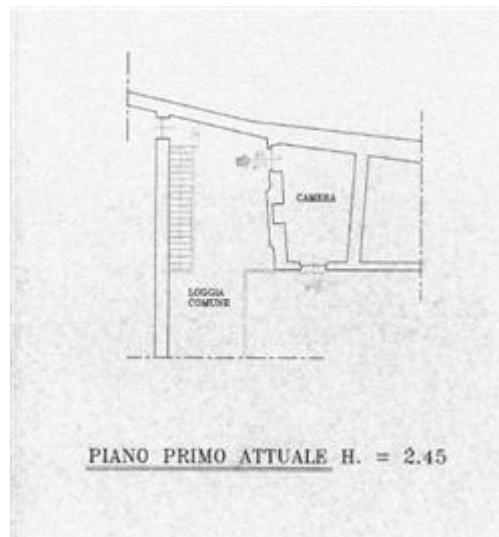
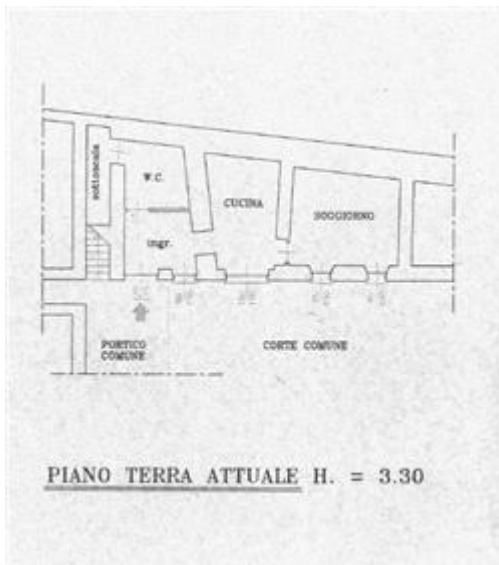


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.t. con locale a piano primo	84,20	x	100 %	=	84,20
Totale:	84,20				84,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamenti-residenziale

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.400,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Listina valutazione immobili Lecco e Provincia 2025 di Fimaa

Descrizione: Residenziale

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.800,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie lorda viene conteggiata tramite la misurazione degli elaborati grafici in scala.

A piano terra, la superficie risulta pari a Mq. 66,00.

A piano primo, Mq. 18,20.

La superficie totale da valutare risulta pari a Mq. 84,20 arrotondata a 84,00 come accettato dal programma genius

Si ritiene che la quotazione adeguata per l'immobile, secondo l'esame della banca dati ne stime di valore reperite, possa essere pari a Euro 1.100,00 + 1.200,00/2 = Mq. 1,150,00, pertanto:

Mq. 84,00 x Euro/mq. 1.150,00 = Euro 96.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	96.660,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.660,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.660,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio tecnico di Paderno D'Adda, osservatori del mercato immobiliare vari -vedi allegati

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		84,20	0,00	96.660,00	96.660,00
				96.660,00 €	96.660,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.660,00**

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: **€. 14.049,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.611,00**

data 09/12/2025

il tecnico incaricato

Giulia Torregrossa