



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avv. Ilaria Guglielmana

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Diana Barassi**

CF:BRSDNI62R42E507Y  
con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5  
telefono: 0341286500  
email: arch.barassi@oddo.it  
PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a BRIVIO Via Santa Margherita 3, frazione Beverate, della superficie commerciale di **87,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un negozio ubicato al Piano Terra, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamento non ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2608 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 1.100,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ Coerenze: affaccio su Via santa Margherita, mapp.2609, area comune al mapp. 2608/702, box al mapp. 2608/705, vano scala com al mapp. 2608/701

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,04 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 89.583,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.065,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/09/2025</b>

### 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 23/05/2012 a firma di Notaio Panzeri ai nn. 20490/13717 di repertorio, iscritta il 29/05/2012 a Lecco ai nn. 7792/924, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Sono seguiti i successivi annotamenti: 27/04/2017 n. 722 quietanza e conferma - 04/01/2018 n. 22 restrizione dei beni - 05/11/2019 n. 2116 restrizione dei beni - 18/12/2019 n. 2422 restrizione dei beni - 17/01/2020 n. 44 restrizione dei beni - 16/03/2020 n. 433 restrizione dei beni.

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1026 di repertorio, trascritta il 09/05/2025 a Lecco ai nn. 6905-5268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **I'atto non riporta**

Ulteriori avvertenze: **tale dato**

L'immobile ricade in area di Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m. e i.

Per i beni in oggetto non è stato costituito il Condominio

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2012), con atto stipulato il 23/05/2012 a firma di Notaio Panzeri ai nn. 20488/13715 di repertorio, trascritto il 29/05/2012 a Lecco ai nn. 7791-6049.

L'atto riportava immobili di seguito soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla presente procedura

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di accettazione di eredità (dal 10/03/1985 fino al 23/05/2012), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di Notaio Carlisi ai nn. 138330 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Lecco ai nn. 11942-8641

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di accettazione tacita eredità (dal 07/01/1995 fino al 23/05/2012), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di Notaio Carlisi ai nn. 138330 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Lecco ai nn. 11943-8642

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione del compendio edilizio comprendente gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza stipulato in data 23.05.2012 rep. 20488-13715 Notaio Panzeri

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) **N. PdC san 62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e consistenti in cambio di destinazione d'uso per formazione nuova unità immobiliare a Piano Sottotetto, presentata il 29/03/1986 con il n. 1241 di protocollo, rilasciata il 13/02/2013 con il n. 0002653/ep di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. AA 164.13**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con modifica ai prospetti, recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi (mapp. 887), sostituzione impianti, sostituzione serramenti, rifacimento copertura e formazione cappotto esterno , presentata il 14/10/2013 con il n. 0015401 di protocollo, rilasciata il 07/02/2014 con il n. 001791/ep di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. DIA 64/14** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del Piano Sottotetto ai fini abitativi e ristrutturazione, presentata il 21/05/2014 con il n. 0007298 di protocollo, agibilità del 06/02/2018 con il n. 0001837/ep di protocollo.

Sulla base del volume complessivo venivano individuati i posti auto pertinenziali e quelli ad uso pubblico in numero di 5 in quanto le unità realizzate erano n. 5. Seguiva richiesta di monetizzazione di un posto auto il 06/11/2019 prot. 0014272 che veniva accolta con delibera di G.C. n. 80 del 08/11/2019. Seguiva richiesta della proprietà in data 20/09/2019 di sostituire la cessione del posto auto identificato catastalmente col mapp. 887 sub 711 col sub 713. Richiesta accolta. In seguito la proprietà con nota del 16/01/2020 chiedeva di cedere bonariamente i posti auto ad uso pubblico identificati con i mapp. 887/713, mapp. 5840/702-703-704. Richiesta che non ha avuto ancora un seguito e per la quale andrà redatto un atto notarile.

Comunicazione Inizio Lavori **N. CIL 19/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

posizionamento ponteggio, opere di isolamento delle falde di copertura, spostamento alcune aperture e formazione cappotto., presentata il 28/02/2014 con il n. 0002866 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica N. AA 124.16, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla AA 164.13 per posa copertura di pannelli fotovoltaici e solari, corretta indicazione di finestra sul prospetto nord indicata come portafinestra, demolizione fabb ad uso deposito e tettoie per formazione di posti auto, presentata il 25/07/2016 con il n. 0012041 di protocollo, rilasciata il 26/10/2016 con il n. 0016772/ep di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA 192/16, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione totale del fabbricato e tettoie esistenti e formazione di piazzale pavimentato con autobloccanti per la realizzazione dei parcheggi ad uso privato e ad uso pubblico, presentata il 19/11/2016 con il n. 0018225 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. SCIA 124/17, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla DIA n. 64/14 del 21/05/2014, presentata il 25/07/2017 con il n. 0011924 di protocollo, agibilità del 06/02/2018 con il n. 0001837/ep di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2021 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 29/09/2021,. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
vedasi allegati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Di seguito si riporta l'elenco dei beni colpiti dal pignoramento con affianco la destinazione attuale.

- Fig. 13 mapp. 5840 sub 702 - Posto Auto ad uso pubblico
- Fig. 13 mapp. 5840 sub 703 - Posto Auto ad uso pubblico
- Fig. 13 mapp. 5840 sub 704 - Posto Auto ad uso pubblico
- **Fig. 13 mapp. 5840 sub 707 - Posto Auto di cui al Lotto 2**
- Fig. 13 mapp. 5840 sub 701 - Bene Comune Con Censibile - viale accesso comune
- **Fig. 13 mapp. 2608 sub 704 - Negozio di cui al Lotto 1**
- **Fig. 13 mapp. 2608 sub 709 - Abitazione di cui al Lotto 2**
- **Fig. 13 mapp. 2608 sub 712 - Cantina di cui al Lotto 2**
- Fig. 13 mapp. 2608 sub 703 - Bene Comune Con Censibile - porticato comune
- Fig. 13 mapp. 2608 sub 702 - Bene Comune Con Censibile - area esterna comune
- Fig. 13 mapp. 2608 sub 701 - Bene Comune Con Censibile - vano scala comune

Si noti che i Beni Comune Non Censibili non sono oggetto di valutazione in quanto parti comuni privi di intestazione.

Mentre relativamente ai posti auto ad uso pubblico si evidenzia che gli stessi devono essere ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale quindi al fine della presente valutazione non vengono considerati in quanto risultano essere privi di valore.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porta finestra di ampie dimensioni 2,40\*2,40 risulta tamponata internamente, nonostante presenti il serramento all'esterno (normativa di riferimento: D.Lgs 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

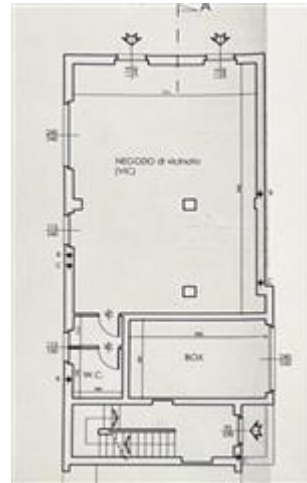
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria : €1.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



*vista interna stato di fatto*



*estratto progetto approvato*

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.Lgs 380/2001)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- comunicazione all'Amm.ne Com.le + diritti di segreteria : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porta finestra di ampie dimensioni 2,40\*2,40 è stata tamponata internamente, nonostante presenti il serramento all'esterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA aggiornato

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA aggiornato: €500,00
- diritti di segreteria: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



vista interna stato di fatto



estratto scheda catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRIVIO VIA SANTA MARGHERITA 3, FRAZIONE BEVERATE

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BRIVIO Via Santa Margherita 3, frazione Beverate, della superficie commerciale di **87,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il negozio è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un negozio ubicato al Piano Terra, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamento non ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2608 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 1.100,05 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3 , piano: Terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE  
Coerenze: affaccio su Via santa Margherita, mapp.2609, area comune al mapp. 2608/702, box al mapp. 2608/705, vano scala com al mapp. 2608/701

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



*vista interna negozio*



*vista interna anti bagno*



*vista interna anti bagno e bagno*



*vista interna negozio*



*vista interna negozio*



*vista esterna negozio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista d'insieme quartiere



vista esterna palazzina con evidenziata la porzione interessata



vista laterale della palazzina

SERVIZI

campo da calcio  
farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
supermercato  
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 350 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione

Energetica.

Nel sopralluogo effettuato in data 09.07.2025 alla presenza del custode avv. Ilaria Guglielmana la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito.

Il negozio è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un negozio ubicato al Piano Terra, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamento non ultimato.

L'unità risulta composta da unico ampio locale oltre ad antibagno e bagno. A seguito della ristrutturazione l'unità in oggetto internamente non è stata ancora terminata nelle finiture interne. Infatti, mancano pavimenti, rivestimenti, porte, tinteggiature, sanitari e terminare gli impianti. I serramenti esterni sono in alluminio dotati di doppio vetro. Le pareti sono rasate a gesso. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo con caldaia.

L'altezza interna dei locali è pari a mt. 3,00.

Sia il fabbricato che il negozio si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni si presentano in buono stato. La distribuzione interna è consona agli attuali schemi distributivi. Gli impianti risultano avere una vetustà di 8 anni. Il negozio presenta tre affacci: Nord, Est e Sud.

I rapporti aeroilluminanti risultano verificati. È stata richiesta l'agibilità in data 11.12.1017 prot. 18265, in seguito integrata in base alle richieste del Comune di Brivio del 06.02.2018 alla quale risultano allegati, per il negozio in oggetto, la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria

L'immobile risulta allacciato alle seguenti utenze pubbliche: gas metano, luce, acqua e fognatura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	87,04	x	100 %	=	87,04
<b>Totale:</b>	<b>87,04</b>				<b>87,04</b>



stralcio scheda catastale negozio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: locale commerciale di circa 120 mq posto al piano terra di una struttura di quattro livelli, attualmente si divide in quattro locali con un servizio igienico.

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 152.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/06/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: negozio al piano terra con doppia vetrina sulla piazza e adiacente a bar e servizi, ristrutturato nel 2011 e 2017

Indirizzo: Piazza Vittoria - Brivio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.369,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 84.550,00 pari a 1.300,77 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare - Agenzia delle Entrate (31/12/2024)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Borsino Immobiliare (01/09/2025)

Valore minimo: 977,00

Valore massimo: 1.593,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

---

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	152.000,00	84.550,00
Consistenza	87,04	120,00	65,00
Data [mesi]	0	6,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.333,33	1.369,23

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-1,27	-0,70
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.266,67	1.266,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		152.000,00	84.550,00
Data [mesi]		-7,60	-2,11
Prezzo unitario		-41.749,33	27.917,33
<b>Prezzo corretto</b>		<b>110.243,07</b>	<b>112.465,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **111.354,14**

Divergenza: 1,98% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,04 x 1.279,34 = **111.353,75**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione valore relativo ai lavori che devono essere ancora eseguiti quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature e terminare impianti	-18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.353,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.353,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: Brivio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare e valori FIMAA

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	negozio	87,04	0,00	93.353,75	93.353,75
				<b>93.353,75 €</b>	<b>93.353,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.770,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.583,75**

**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: **€. 13.437,56**

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: **€. 81,19**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.065,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B** appartamento a BRIVIO VIA SANTA MARGHERITA 3, frazione Beverate, della superficie commerciale di **96,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio mansardato è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un appartamento ubicato al Piano Secondo con cantina e posto auto scoperto, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica Santa Margherita n. 3. Tramite vano scale comune al mapp. 2608/701, si sale al piano secondo ove la prima porta sulla sinistra è l'accesso all'unità in oggetto; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamente non risulta ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile max mt 2,82 e min 1,60. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2608 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ  
Coerenze: su due lati affaccio su Via Santa Margherita, affaccio su spazi comuni al mapp. 2608/702, altra UI al mapp. 2608/710 e 887/715 graffiati tra loro e vano scala comune al mapp. 2608/701.
- foglio 13 particella 2608 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ  
Coerenze: altra UI mapp. 2608/711, terrapieno, altra UI mapp. 2608/713, corridoio comune la mapp. 2608/701
- foglio 13 particella 5840 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 10/08/2017 Pratica n. LC0056086 in atti dal 11/08/2017 DEMOLIZIONE TOTALE - Variazione del 10/08/2017 Pratica n. LC0056090 in atti dal 11/08/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA  
Coerenze: altra proprietà, area comune di accesso al mapp. 5840/701, posto auto mapp. 5840/706, mapp. 1684

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,08 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.017,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.500,00
Data di conclusione della relazione:	19/09/2025

## 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 23/05/2012 a firma di Notaio Panzeri ai nn. 20490/13717 di repertorio, iscritta il 29/05/2012 a Lecco ai nn. 7792/924, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Sono seguiti i successivi annotamenti: 27/04/2017 n. 722 quietanza e conferma - 04/01/2018 n. 22 restrizione dei beni - 05/11/2019 n. 2116 restrizione dei beni - 18/12/2019 n. 2422 restrizione dei beni - 17/01/2020 n. 44 restrizione dei beni - 16/03/2020 n. 433 restrizione dei beni.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1026 di repertorio, trascritta il 09/05/2025 a Lecco ai nn. 6905-5268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

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**

Millesimi condominiali: **l'atto non riporta tale dato**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in area di Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m. e i.

Per i beni in oggetto non è stato costituito il Condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2012), con atto stipulato il 23/05/2012 a firma di Notaio Panzeri ai nn. 20488/13715 di repertorio, trascritto il 29/05/2012 a Lecco ai nn. 7791-6049.

L'atto riportava immobili di seguito soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla presente procedura

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di accettazione di eredità (dal 10/03/1985 fino al 23/05/2012), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di Notaio Carlisi ai nn. 138330 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Lecco ai nn. 11942-8641

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di accettazione tacita eredità (dal 07/01/1995 fino al 23/05/2012), con atto stipulato il 22/07/2002 a firma di Notaio Carlisi ai nn. 138330 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Lecco ai nn. 11943-8642

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione del compendio edilizio comprendente gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza stipulato in data 23.05.2012 rep. 20488-13715 Notaio Panzeri.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire in sanatoria (Condomo Edilizio) **N. PdC san 62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e consistenti in cambio di destinazione d'uso per formazione nuova unità immobiliare a Piano Sottotetto, presentata il 29/03/1986 con il n. 1241 di protocollo, rilasciata il 13/02/2013 con il n. 0002653/ep di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. AA 164.13**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con modifica ai prospetti, recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi (mapp. 887), sostituzione impianti, sostituzione serramenti, rifacimento copertura e formazione cappotto esterno , presentata il 14/10/2013 con il n. 0015401 di protocollo, rilasciata il 07/02/2014 con il n. 001791/ep di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. DIA 64/14** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del Piano Sottotetto ai fini abitativi e ristrutturazione, presentata il 21/05/2014 con il n. 0007298 di protocollo, agibilità del 06/02/2018 con il n. 0001837/ep di protocollo.

Sulla base del volume complessivo venivano individuati i posti auto pertinenziali e quelli ad uso pubblico in numero di 5 in quanto le unità realizzate erano n. 5. Seguiva richiesta di monetizzazione di un posto auto il 06/11/2019 prot. 0014272 che veniva accolta con delibera di G.C. n. 80 del 08/11/2019. Seguiva richiesta della proprietà in data 20/09/2019 di sostituire la cessione del posto auto identificato catastalmente col mapp. 887 sub 711 col sub 713. Richiesta accolta. In seguito la proprietà con nota del 16/01/2020 chiedeva di cedere bonariamente i posti auto ad uso pubblico identificati con i mapp. 887/713, mapp. 5840/702-703-704. Richiesta che non ha avuto ancora un seguito e per la quale andrà redatto un atto notarile.

Comunicazione Inizio Lavori **N. CIL 19/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posizionamento ponteggio, opere di isolamento delle falde di copertura, spostamento alcune aperture e formazione cappotto., presentata il 28/02/2014 con il n. 0002866 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica **N. AA 124.16**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla AA 164.13 per posa copertura di pannelli fotovoltaici e solari, corretta indicazione di finestra sul prospetto nord indicata come portafinestra, demolizione fabb ad uso deposito e tettoie per formazione di posti auto, presentata il 25/07/2016 con il n. 0012041 di protocollo, rilasciata il 26/10/2016 con il n. 0016772/ep di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. SCIA 192/16**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione totale del fabbricato e tettoie esistenti e formazione di piazzale pavimentato con autobloccanti per la realizzazione dei parcheggi ad uso privato e ad uso pubblico, presentata il 19/11/2016 con il n. 0018225 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. SCIA 124/17**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla DIA n. 64/14 del 21/05/2014, presentata il 25/07/2017 con il n. 0011924 di protocollo, agibilità del 06/02/2018 con il n. 0001837/ep di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2021 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 29/09/2021., Norme tecniche di attuazione ed indici:  
vedasi allegati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Di seguito si riporta l'elenco dei beni colpiti dal pignoramento con affianco la destinazione attuale.

Fg. 13 mapp. 5840 sub 702 - Posto Auto ad uso pubblico

Fg. 13 mapp. 5840 sub 703 - Posto Auto ad uso pubblico

Fg. 13 mapp. 5840 sub 704 - Posto Auto ad uso pubblico

**Fg. 13 mapp. 5840 sub 707 - Posto Auto di cui al Lotto 2**

Fg. 13 mapp. 5840 sub 701 - Bene Comune Non Censibile - viale accesso comune

**Fg. 13 mapp. 2608 sub 704 - Negozio di cui al Lotto 1**

**Fg. 13 mapp. 2608 sub 709 - Abitazione di cui al Lotto 2**

**Fg. 13 mapp. 2608 sub 712 - Cantina di cui al Lotto 2**

Fg. 13 mapp. 2608 sub 703 - Bene Comune Non Censibile - porticato comune

Fg. 13 mapp. 2608 sub 702 - Bene Comune Non Censibile - area esterna comune

Fg. 13 mapp. 2608 sub 701 - Bene Comune Non Censibile - vano scala comune

Si noti che i Beni Comuni Non Censibili non sono oggetto di valutazione in quanto parti comuni privi di intestazione.

Mentre relativamente ai posti auto ad uso pubblico si evidenzia che gli stessi devono essere ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale quindi al fine della presente valutazione non vengono considerati in quanto risultano essere privi di valore e non alienabili.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.Lgs 380/2001)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- comunicazione all'Amm.ne Com.le + diritti di segreteria : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRIVIO VIA SANTA MARGHERITA 3, FRAZIONE BEVERATE

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a BRIVIO VIA SANTA MARGHERITA 3, frazione Beverate, della superficie commerciale di **96,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'alloggio mansardato è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un appartamento ubicato al Piano Secondo con cantina e posto auto scoperto, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica Santa Margherita n. 3. Tramite vano scale comune al mapp.

2608/701, si sale al piano secondo ove la prima porta sulla sinistra è l'accesso all'unità in oggetto; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamente non risulta ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di variabile max mt 2,82 e min 1,60. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2608 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ

Coerenze: su due lati affaccio su Via Santa Margherita, affaccio su spazi comuni al mapp. 2608/702, altra UI al mapp. 2608/710 e 887/715 graffiati tra loro e vano scala comune al mapp. 2608/701.

- foglio 13 particella 2608 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 9,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. 3, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/08/2017 Pratica n. LC0055900 in atti dal 10/08/2017 FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZ

Coerenze: altra UI mapp. 2608/711, terrapieno, altra UI mapp. 2608/713, corridoio comune la mapp. 2608/701

- foglio 13 particella 5840 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 88,62 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARGHERITA n. SNC, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEMOLIZIONE TOTALE del 10/08/2017 Pratica n. LC0056086 in atti dal 11/08/2017 DEMOLIZIONE TOTALE - Variazione del 10/08/2017 Pratica n. LC0056090 in atti dal 11/08/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA

Coerenze: altra proprietà, area comune di accesso al mapp. 5840/701, posto auto mapp. 5840/706, mapp. 1684

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



*vista interna soggiorno/cottura*



*vista interna soggiorno/cottura*



*vista interna camera*



*vista interna camera*



*vista interna bagno*



*vista interna w.c.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vista mappa del quartiere d'insieme*



*vista posizione appartamento*



vista intero edificio frontale



vista intero edificio laterale



vista numero civico

SERVIZI

campo da calcio  
farmacie  
negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
supermercato  
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

superstrada distante 350 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel sopralluogo effettuato in data 09.07.2025 alla presenza del custode avv. Ilaria Guglielmana la scrivente ha potuto rilevare quanto di seguito.

L'alloggio mansardato è situato in una palazzina di poche unità avente prevalentemente destinazione residenziale ubicata in zona centrale della frazione di Beverate del Comune di Brivio, Via Santa Margherita 3.

Trattasi di un appartamento ubicato al Piano Secondo, l'accesso avviene direttamente dalla via pubblica Santa Margherita n. 3. Tramite vano scale comune al mapp. 2608/701, al piano secondo la prima porta sulla sinistra è l'accesso all'unità in oggetto; esso si presenta libero su tre lati. L'edificio risale anteriormente al 1967, in seguito è stato interamente ristrutturato nel 2017, attualmente internamente non risulta ultimato.

L'unità risulta composta da ampio locale destinato a soggiorno/cottura, tramite un disimpegno si accede: sulla destra al w.c., in fondo alle due camere e, sulla sinistra al secondo bagno. A seguito della ristrutturazione l'unità in oggetto internamente non è stata ancora terminata nelle finiture interne. Infatti, la pavimentazione è stata oggetto di tracce per cui dovrà essere incollato sopra altro pavimento, rivestimenti, porte, tinteggiature, sanitari e terminare gli impianti. I serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro con scuri interni sempre in legno. Le pareti sono rasate a gesso. Il sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo con caldaia. È presente la porta blindata.

L'altezza interna dei locali max è di mt. 2,82 mentre minima di mt. 1,60.

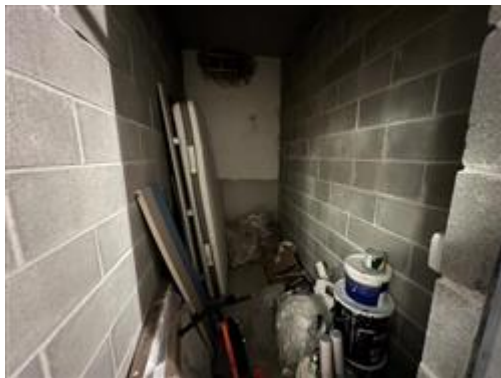
Sia il fabbricato che l'alloggio si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni si presentano in buono stato. La distribuzione interna è consona agli attuali schemi distributivi. Gli impianti risultano avere una vetustà di 8 anni. L'alloggio presenta tre affacci: Nord, Est e Sud.

È stata richiesta l'agibilità in data 11.12.1017 prot. 18265, in seguito integrata in base alle richieste del Comune di Brivio del 06.02.2018 alla quale risultano allegati, per l'appartamento in oggetto, la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria

L'immobile risulta allacciato alle seguenti utenze pubbliche: gas metano, luce, acqua e fognatura.

Inoltre, il Piano Seminterrato è interessato da cantina avente muratura in prismi, porta d'ingresso in lamiera zincata, battuto di cemento a terra, punto luce. Altezza intera pari a mt. 2,50. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica Santa Margherita n. 3. Tramite vano scale comune al mapp. 2608/701, al piano seminterrato si percorre il corridoio la penultima porta sulla sinistra è l'ingresso all'unità.

Al Piano Terra trova ubicazione il Posto Auto scoperto con accesso diretto dalla Via pubblica. Esso presenta pavimentazione in asfalto e delimitazioni con striscia gialla.



*vista interna cantina*



*vista posto auto*

CLASSE ENERGETICA:



[50,73 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

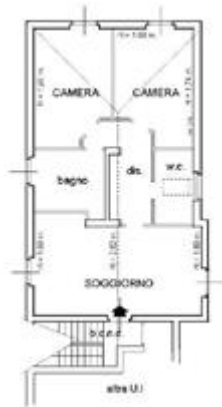
Certificazione APE N. 970100009817 registrata in data 03/11/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

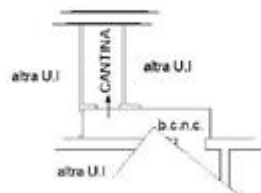
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio mansardato	104,60	x	80 %	=	83,68
Cantina	5,00	x	40 %	=	2,00
Posto Auto scoperto	26,00	x	40 %	=	10,40
<b>Totale:</b>	<b>135,60</b>				<b>96,08</b>



estratto scheda catastale appartamento



estratto scheda catastale posto auto



estratto scheda catastale cantina

## 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: 03/06/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: appartamento: soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera doppia e bagno. L'abitazione ha una luminosità straordinaria;

Indirizzo: Via Sant'Antonio, Brivio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 1.840,63 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/06/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare web

Descrizione: appartamento al secondo piano di recente ristrutturazione: soggiorno con cucina a vista, due camere e bagno.

Indirizzo: Via Consorziale 5, Airuno

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 2.031,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 185.250,00 pari a 1.929,69 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare - OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1050,00

Valore minimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (31/08/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1030,00

Valore minimo: 1.272,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli

immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	147.250,00	185.250,00
Consistenza	96,08	80,00	96,00
Data [mesi]	0	4,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.937,50	2.031,25

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-1,23	-1,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.840,63	1.840,63

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		147.250,00	185.250,00
Data [mesi]		-4,91	-4,63
Prezzo unitario		29.597,25	147,25
<b>Prezzo corretto</b>		<b>176.842,34</b>	<b>185.392,62</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **181.117,48**  
 Divergenza: 4,61% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,08 x 1.885,07 = **181.117,53**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione valore relativo ai lavori che devono essere ancora eseguiti quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature e terminare impianti	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 156.117,53**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 156.117,53**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Brivio, agenzie: Brivio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare e valori FIMAA, ed inoltre: informazioni raccolte in loco

### 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
B	appartamento	96,08	0,00	156.117,53	156.117,53
				<b>156.117,53 €</b>	<b>156.117,53 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.017,53**

### 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: **€. 23.252,63**

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: **€. 264,90**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.500,00**

data 19/09/2025

il tecnico incaricato  
Diana Barassi