



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Michelle Perego - Tel. 0341 350794 - peregomichelle@yahoo.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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 139/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno della Torre, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In piccolo complesso immobiliare, villetta a schiera di testa con annessa porzione di area adibita a giardino.

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

- foglio 4 particella 1105 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 11/07/2013 Pratica n. LC0086207
Coerenze: A corpo del lotto: area comune, mappale 1174, mappale 1175 altro sub, Via Per Rogeno, mappale 1176, area comune
- foglio 4 particella 1175 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 180 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/04/2006 Pratica n. LC0041460
Coerenze: A corpo del lotto: area comune, mappale 1174, mappale 1175 altro sub, Via Per Rogeno, mappale 1176, area comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.875,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.894,49
Data di conclusione della relazione:	05/08/2025

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**, stipulata il 13/02/2013 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 77726/13873 di repertorio, iscritta il 11/03/2013 a Como ai nn. 6173/833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/02/2017 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a COMO ai nn. 5768/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.171,49.

Annotazione del 21/09/2023 derivante da restrizione dei beni emessa da Tribunale di Lecco il 29/06/2023 n. 375/2023 - Sezione Urbana BRE Fg. 4 Particella 1105 Sub. 702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2019 a firma di Uff. Giudiziario Lecco ai nn. 3441 di repertorio, trascritta il 28/01/2019 a Como ai nn. 2229/1534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Uff. Giudiziario Lecco ai nn. 2633 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Como ai nn. 31965/23774, 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.*

€ 14.31

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 13/02/2013), con atto stipulato il 13/02/2013 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 77725/13872 di repertorio, trascritto il 11/03/2013 a COMO ai nn. 6172/4474

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/07/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di Npotaio Carmelo Varrica ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 16/03/1993 a COMO ai nn. 4686/1993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza traslativa (dal 11/07/2006 fino al 13/02/2013), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Tribunale Di Como ai nn. 6336 di repertorio, trascritto il 31/07/2006 a COMO ai nn. 28267/17739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza traslativa (dal 11/07/2006 fino al 13/02/2013), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Tribunale Di Como ai nn. 6336 di repertorio, trascritto il 31/07/2006 a COMO ai nn. 28267/17739

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. CE 50/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti,, presentata il 19/12/1995 con il n. prot. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4095 di protocollo

Decreto sindacale di subdelega N. AP 16/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4094 di protocollo

Concessione edilizia N. 26/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo e variante CE 50/95, presentata il 27/09/2001 con il n. prot. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. prot. 1960 di protocollo

Compatibilita' paesaggistica N. Comp. Paes. 214/13, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, rilasciata il 10/04/2014 con il n. prot. 526 di protocollo

Denuncia Inizio Attività in Sanatoria N. DIA in sanatoria 28/02/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, presentata il 28/04/2014 con il n. prot. 3741 di protocollo

€ 14.131,25

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che non è presente certificato agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra non è presente tavolato fra cucina e soggiorno. La scala di collegamento fra i piani è stata realizzata in modo diverso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria. L'importo per la regolarizzazione è un importo di massima, vista, anche la presenza di sanzioni.: €2.500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano sottotetto è presente un bagno che deve essere rimosso. A piano terra, all'esterno, è presente tettoia/porticato parte in metallo e parte in legno. A piano terra esternamente è stato realizzato un cancelletto non autorizzato che dovrà essere chiuso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento elementi esterni e bagno sottotetto realizzati senza autorizzazione. Chiusura cancelletto: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra non è presente tavolato fra cucina e soggiorno. La scala di collegamento fra i piani è stata realizzata in modo diverso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

€ 14.131,

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno della Torre, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In piccolo complesso immobiliare, villetta a schiera di testa con annessa porzione di area adibita a giardino.

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

- foglio 4 particella 1105 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 11/07/2013 Pratica n. LC0086207
Coerenze: A corpo del lotto: area comune, mappale 1174, mappale 1175 altro sub, Via Per Rogeno, mappale 1176, area comune
- foglio 4 particella 1175 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria F/1, consistenza 180 mq, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 21/04/2006 Pratica n. LC0041460
Coerenze: A corpo del lotto: area comune, mappale 1174, mappale 1175 altro sub, Via Per Rogeno, mappale 1176, area comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Brenno.

SERVIZI

municipio	nella media	
farmacie	nella media	
asilo nido	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
campo da calcio	al di sotto della media	
ospedale	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 3,8 km	mediocre	
autobus distante 1,5 km	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
--------------	-------------	--

Digita qui il testo

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:

La villetta è distribuita su tre piani fuori terra collegati da scala interna. A piano terra si trovano soggiorno, cucina disimpegno e WC. A piano primo camera, bagno, guardaroba e disimpegno. A piano secondo (sottotetto) tre ripostigli e disimpegno.

Riscaldamento autonomo con radiatori. Serramenti esterni con vetrocamera (epoca della costruzione); a piano terra antoni oscuranti interne e grate di sicurezza esterne; a piano primo persiane in legno. Pavimenti in ceramica e parquet nella camera; rivestimenti in ceramica.

Lo stato di manutenzione è discreto. Sono presenti alcune scrostature in facciata e su alcuni elementi esterni. Non è stato possibile visionare tutte le pareti a causa della presenza di beni ammassati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Residenza (piano terra e piano primo)	80,00	x	100 %	=	80,00
Sottotetto	40,00	x	70 %	=	28,00
Giardino	180,00	x	5 %	=	9,00
Totale:	300,00				117,00

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: 26/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con posto auto e cantina

Indirizzo: Via Rogeno

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 1.229,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento su due livelli

Indirizzo: Via Camisasca 49

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.574,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 161.500,00 pari a 1.495,37 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di quattro locali in contesto con quattro unità immobiliari

Indirizzo: Via Umberto Riva 3

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 227.000,00 pari a 1.503,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 215.650,00 pari a 1.428,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Costa Masnaga - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi F.I.M.A.A. Lecco

Descrizione: Residenziale da 11 a 30 anni

Indirizzo: Costa Masnaga

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	104.500,00	161.500,00	215.650,00
Consistenza	117,00	85,00	108,00	151,00
Data [mesi]	0	1,00	5,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.294,12	1.574,07	1.503,31
manutenzione	6,00	6,00	8,00	7,00
contesto	7,00	6,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	87,08	134,58	179,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.229,41	1.229,41	1.229,41
manutenzione	10 %	10.450,00	16.150,00	21.565,00
contesto	2 %	2.090,00	3.230,00	4.313,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		104.500,00	161.500,00	215.650,00
Data [mesi]		87,08	672,92	0,00
Prezzo unitario		39.341,18	11.064,71	-41.800,00
manutenzione		0,00	-32.300,00	-21.565,00
contesto		2.090,00	0,00	-4.313,00
Prezzo corretto		146.018,26	140.937,62	147.972,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **144.975,96**

Divergenza: 4,75% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 1.239,11 = **144.975,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.975,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.975,87**

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 Costa Masnaga, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	villetta a schiera laterale	117,00	0,00	144.975,87	144.975,87
				144.975,87 €	144.975,87 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.875,87**

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: **€. 20.981,38**

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: **€. 118.894,49**

+ LOTTO 2 € 14.131,25

 € 133.025,74
 € 133.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1073 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/07/2001 Pratica n. 65064

Coerenze: in senso orario a partire da nord: Sub. 701, altra unità area comune dalla quale si accede, sub 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.856,25
Data di conclusione della relazione:	05/08/2025

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**, stipulata il 13/02/2013 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 77726/13873 di repertorio, iscritta il 11/03/2013 a Como ai nn. 6173/833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/02/2017 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 536 di repertorio, iscritta il 08/03/2017 a COMO ai nn. 5768/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.171,49.

Annotazione del 21/09/2023 derivante da restrizione dei beni emessa da Tribunale di Lecco il 29/06/2023 n. 375/2023 - Sezione Urbana BRE Fg. 4 Particella 1105 Sub. 702

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2019 a firma di Uff. Giudiziario Lecco ai nn. 3441 di repertorio, trascritta il 28/01/2019 a Como ai nn. 2229/1534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Uff. Giudiziario Lecco ai nn. 2633 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Como ai nn. 31965/23774, 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:	€ 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 13/02/2013), con atto stipulato il 13/02/2013 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 77725/13872 di repertorio, trascritto il 11/03/2013 a COMO ai nn. 6172/4474

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/07/2006), con atto stipulato il 17/02/1993 a firma di Npotaio Carmelo Varrica ai nn. 37877 di repertorio, trascritto il 16/03/1993 a COMO ai nn. 4686/1993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza traslativa (dal 11/07/2006 fino al 13/02/2013), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Tribunale Di Como ai nn. 6336 di repertorio, trascritto il 31/07/2006 a COMO ai nn. 28267/17739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza traslativa (dal 11/07/2006 fino al 13/02/2013), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Tribunale Di Como ai nn. 6336 di repertorio, trascritto il 31/07/2006 a COMO ai nn. 28267/17739

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C.E. n. CE 50/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti,, presentata il 19/12/1995 con il n. prot. 11264 di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4095 di protocollo

Decreto sindacale di subdelega N. AP 16/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricati esistenti, rilasciata il 17/04/1998 con il n. prot. 4094 di protocollo

Concessione edilizia N. 26/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo e variante CE 50/95, presentata il 27/09/2001 con il n. prot. 10275 di protocollo, rilasciata il 21/02/2002 con il n. prot. 1960 di protocollo

Compatibilita' paesaggistica N. Comp. Paes. 214/13, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, rilasciata il 10/04/2014 con il n. prot. 526 di protocollo

Denuncia Inizio Attività in Sanatoria N. DIA in sanatoria 28/02/2014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità, presentata il 28/04/2014 con il n. prot. 3741 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA PER ROGENO 7, FRAZIONE BRENNO DELLA TORRE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COSTA MASNAGA Via Per Rogeno 7, frazione Brenno Della Torre, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di cm 250. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1073 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana BRE, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA PER ROGENO n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 06/07/2001 Pratica n. 65064

Coerenze: in senso orario a partire da nord: Sub. 701, altra unità area comune dalla quale si accede, sub 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Brenno.

SERVIZI

municipio

nella media

farmacie

nella media

asilo nido

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

campo da calcio

nella media

ospedale

buono

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km

nella media

ferrovia distante 3,8 km

mediocre

autobus distante 1,5 km

al di sotto della 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:

Unico ambiente ad uso box.

Saracinesca in metallo, pavimentazione in ceramica, presente impianto elettrico.

Si rileva che l'impianto elettrico è collegato all'abitazione principale (lotto 1 della presente relazione)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	17,50	x	100 %	=	17,50
Totale:	17,50				17,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare, anno 2024, edita da F.I.M.A.A., riporta un valore da € 13.000,00 a € 18.000,00

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie Delle Entrate secondo semestre 2024, riporta per i box da € 800 a € 1.200 al mq.

Vista la posizione, il contesto, lo stato di manutenzione si stima un valore pari a € 950,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,50 x 950,00 = **16.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Costa Masnaga, agenzie: immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	box singolo	17,50	0,00	16.625,00	16.625,00
				16.625,00 €	16.625,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Separazione impianto elettrico dall'abitazione principale	-1.500,00
	1.500,00 €

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: **€. 15.125,00**

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: **€. 2.268,75**

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: **~~€. 12.856,25~~**

	€ 14.131,25
data 05/08/2025	+ LOTTO 1 € 118.894,49

il tecnico incaricato	€ 133.025,74
Brivio Maurizio	€ 133.100,00