



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Andrea Artusi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2025

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 111/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a ANNONE DI BRIANZA Via Castello 2, della superficie commerciale di **125,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
VILLETTA A SCHIERA LATERALE quale casa di ABITAZIONE indipendente con accesso diretto alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Castello n. 2 del Comune di Annone Brianza (LC).

Essa si articola su tre livelli di piano abitativi: PT- P1^ - P2^ collegati da una scala interna in muratura. Lateralmente al fabbricato (lato Nord) trova ubicazione un porticato tettoia che funge da posto auto coperto. Il lato Sud è eretto in aderenza a fabbricato appartenente ad altra proprietà. Dalla via si accede in un cortile di proprietà interamente recintato.

Il Piano Terra è interessato da locali giorno quali soggiorno/cottura e bagno. Al Piano Primo si trovano: camera, bagno e ripostiglio, il tutto disimpegnato da corridoio. Al Piano Secondo/Sottotetto è ubicato un ampio locale sottotetto non abitabile mansardato avente altezze differenti con altezza minima di mt. 1,45 e max 2,25.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, ha un'altezza interna di PT-P1: mt. 2,70 P2: variabile max 2,25 e min 1,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1433 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 2, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2025 Pratica n. LC0009167 in atti dal 27/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9167.1/2025)
Coerenze: partendo da Nord in senso orario dell'intera proprietà: mapp.2001, Via Castello, mapp. 1686, 3869.
- foglio 4 particella 1433 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 2, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2025 Pratica n. LC0009165 in atti dal 27/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9165.1/2025)
Coerenze: partendo da Nord in senso orario dell'intera proprietà: mapp.2001, Via Castello, mapp. 1686, 3869.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.263,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.200,00
Data di conclusione della relazione:	27/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La proprietà esecutata, allo stato, risulta occupata dal soggetto esecutato con i figli, quale abitazione di residenza principale:

- Bartesaghi Daniel n. a Lecco il 17.12.2012
- Bartesaghi Cristian n. a Monza il 09.10.2017

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 attiva, stipulata il 22/07/2025 a firma di AdE ai nn. 1829/13425 di repertorio, iscritta il 23/07/2025 a Lecco ai nn. 11449/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessoria amministrativa.

Importo ipoteca: € 29.815.155,24.

Importo capitale: € 14.907.577,62

ipoteca attiva, stipulata il 15/07/2025 a firma di AdE ai nn. 3807/3325 di repertorio, iscritta il 16/07/2025 a Lecco ai nn. 11009/1743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca concessoria amministrativa.

Importo ipoteca: € 213.246,54.

Importo capitale: € 106.623,27

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2010 a firma di Donegana Pier Luigi ai nn. 200084/39516 di repertorio, iscritta il 11/10/2010 a Lecco ai nn. 15140/3267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 282.895,20.

Importo capitale: € 141.447,60.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/08/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2090 di repertorio, trascritta il 07/10/2025 a Lecco ai nn. 14771/11185, 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:	€. 1.800,00
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'intero territorio comunale di Annone Brianza è sottoposto a vincolo D.M. del 05.07.1971 per notevole interesse pubblico ai sensi della L. n. 1497 del 29.06.1939.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di provenienza prevedeva la donazione di un "fabbricato adibito a deposito sviluppato su due livelli con annessa tettoia a piano terreno e area pertinenziale".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 26/10/2001), con atto stipulato il 26/10/2001 a firma di Dott. Fabrizio Cimei ai nn. 9975/656 di repertorio, trascritto il 31/10/2001 a Lecco ai nn. 14863/10503.

Donazione da parte del sig. BARTESAGHI ANGELO nato ad Annone Brianza il 06/07/1943 C.F. BRTNGL43L06A301E

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 23/02 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, presentata il 01/07/2002, rilasciata il 25/03/2003.

Autorizzazione Ambientale n. 43/02 prot. 1449/3961 del 04.03.2003

Denuncia Inizio Attività N. **D.I.A. 35/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 23/02 del 17/02/2002 per sostituzione serramenti, presentata il 07/10/2003, rilasciata il 25/03/2003, agibilità del 12/12/2006 con il n. prot. 7554 di protocollo.

Presa d'atto della DIA del 09.10.2003

Concessione Edilizia N. **C.E. 745/1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un accesso carraio ed un muretto di recinzione in fregio alla strada consorziale per i Barbè, rilasciata il 11/11/1987

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 02/11/2013 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 19/02/2014, l'immobile ricade in zona ARE - AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE (art.16-NOR) vedasi allegati. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Classe 2 di fattibilità geologica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che al P. Terra non è stata realizzata la bussola d'ingresso e nemmeno l'antibagno; quest'ultimo dovrà essere realizzato in quanto obbligatorio per il R.L.I.T.; inoltre il bagno è stato ampliato inglobando parte del sottoscala. Al P. Primo il divisorio tra camera e ripostiglio è stato eliminato per inglobarlo nell'armadio; il terrazzo è stato realizzato arretrato rispetto allo spigolo del fabbricato. Al P. Secondo/Sottotetto è stato realizzato il lucernario ed ampliato il vano di sbarco della scala; questo piano non può essere abitabile. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

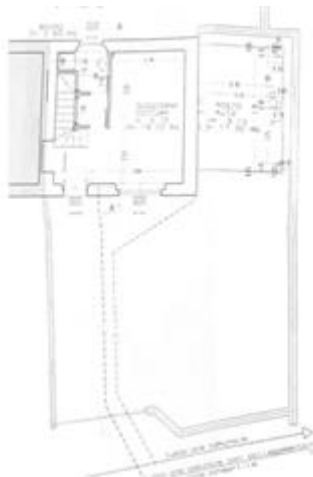
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria, presentazione pratica compatibilità paesaggistica (per lo spostamento del terrazzo) oltre alla creazione del vano antibagno obbligatorio da R.L.I.T.

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

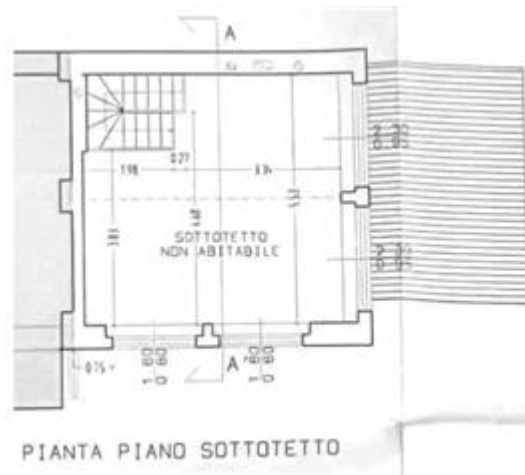
Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica edilizia in sanatoria + sanzione amministrativa + diritti di segreteria: €2.500,00
- formazione antibagno: €2.000,00
- presentazione pratica compatibilità paesaggistica + sanzione amministrativa + diritti di segreteria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



estratto progetto Piano Terra



estratto progetto Piano Secondo/Sottotetto



estratto progetto Piano Primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che al P. Terra non è stata realizzata la bussola d'ingresso e nemmeno l'antibagno; quest'ultimo dovrà essere realizzato in quanto obbligatorio per il R.L.I.T.; il bagno è stato ampliato inglobando parte del sottoscala. Al P. Primo il divisorio tra camera e ripostiglio è stato eliminato per inglobarlo nell'armadio; il terrazzo è stato realizzato arretrato rispetto allo spigolo del fabbricato. Al P. Secondo/Sottotetto è stato realizzato il lucernario ed ampliato il vano di sbarco della scala. La denominazione corretta della strada è Via Castello e non Via S. Antonio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione DOCFA aggiornato

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

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'antibagno non è stato realizzato, opera che deve essere ripristinata e quindi si ritiene non essere una difformità sulla scheda catastale

125,43 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

VILLETTA A SCHIERA LATERALE quale casa di ABITAZIONE indipendente con accesso diretto alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Castello n. 2 del Comune di Annone Brianza (LC).

Essa si articola su tre livelli di piano abitativi: PT- P1^ - P2^ collegati da una scala interna in muratura. Lateralmente al fabbricato (lato Nord) trova ubicazione un porticato tettoia che funge da posto auto coperto. Il lato Sud è eretto in aderenza a fabbricato appartenente ad altra proprietà. Dalla via si accede in un cortile di proprietà interamente recintato.

Il Piano Terra è interessato da locali giorno quali soggiorno/cottura e bagno. Al Piano Primo si trovano: camera, bagno e ripostiglio, il tutto disimpegnato da corridoio. Al Piano Secondo/Sottotetto è ubicato un ampio locale sottotetto non abitabile mansardato avente altezze differenti con altezza minima di mt. 1,45 e max 2,25.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo, ha un'altezza interna di PT-P1: mt. 2,70 P2: variabile max 2,25 e min 1,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1433 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 2, piano: T-1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2025 Pratica n. LC0009167 in atti dal 27/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9167.1/2025)

Coerenze: partendo da Nord in senso orario dell'intera proprietà: mapp.2001, Via Castello, mapp. 1686, 3869.

- foglio 4 particella 1433 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ANTONIO n. 2, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2025 Pratica n. LC0009165 in atti dal 27/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9165.1/2025)

Coerenze: partendo da Nord in senso orario dell'intera proprietà: mapp.2001, Via Castello, mapp. 1686, 3869.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.



vista intera proprietà



vista immobili



vista cortile



vista interna soggiorno



vista interna cucina e scala



vista interna bagno

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto mappa



estratto satellitare quartiere



estratto satellitare edificio



denominazione via pubblica



numero civico

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 11.12.2025 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Artusi Andrea si è potuto riscontrare quanto di seguito.

La VILLETTA A SCHIERA LATERALE quale casa di ABITAZIONE indipendente ha accesso diretto alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Castello n. 2 del Comune di Annone Brianza (LC).

Essa si articola su tre livelli di piano di cui due abitativi: PT- P1^ - P2^ collegati da una scala interna in muratura. Lateralmente al fabbricato (lato Nord) trova ubicazione un porticato tettoia che funge da posto auto coperto. Il lato Sud è eretto in aderenza a fabbricato appartenente ad altra proprietà.

Il Piano Terra è interessato da locali giorno quali soggiorno/cottura in cui ci si immette direttamente dalla porta d'ingresso, oltre al bagno.

Al Piano Primo si trovano: camera, bagno e ripostiglio (quest'ultimo integrato nell'armadio come

cabina armadio), il tutto disimpegno da corridoio. Altezza interna dei due piani mt. 2,70.

Al Piano Secondo/Sottotetto si trova un ampio locale sottotetto NON abitabile mansardato avente altezze differenti con altezza minima di mt. 1,45 e max 2,25.

I locali principali risultano serviti da finestre e portefinestre di affaccio esterno per una buona illuminazione e aerazione naturale. Il bagno sito al P.T. presenta grigliato metallico esterno che non permette l'affaccio anche se non viene preclusa l'illuminazione e l'aerazione naturale.

L'intera proprietà ha forma in pianta rettangolare e risulta dotata di antistante cortile pavimentato con autobloccanti sul lato strada, interamente recintata.

L'accesso alla proprietà eseguita avviene da strada comunale attraverso cancello carraio automatizzato.

I locali di abitazione sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica regolare articolati su tre livelli di calpestio con tre fronti di affaccio esterno che accedono da portoncino di ingresso a due ante.

Gli ambienti principali risultano dotati di serramenti esterni di porta finestra e finestre in legno/alluminio con vetrocamera e dotate di zanzariere, oscurate da persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di cotto al PT e in parquet al P.1[^] e P.2[^], pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati. I locali sono serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale (elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento con produzione ACS).

La Cucina presenta la sola zona cottura rivestita con piastrelle di ceramica, servita dalla dotazione di base corredata dalla rubinetteria di servizio del livello con ACS.

I locali Bagno al P.T. e P.1[^] risultano regolarmente pavimentati e rivestiti su tutte le pareti perimetrali fino ad altezza rispettivamente di mt. 2,10 e 2,25 di piastrelle in ceramica, essi comprendono la dotazione sanitaria di base composta per il bagno al P.T. da vaso a sedere con cassetta interna, lavabo, doccia e attacco per la lavatrice; il bagno al P.1[^] da: vaso a sedere con cassetta di scarico interna, bidet, lavabo, vasca da bagno; corredata dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione.

Si rileva che al P. Terra non è stata realizzata la bussola d'ingresso e nemmeno l'antibagno; quest'ultimo dovrà essere realizzato in quanto obbligatorio per il R.L.I.T.; il bagno è stato ampliato inglobando parte del sottoscala. Al P. Primo il divisorio tra camera e ripostiglio è stato eliminato per inglobarlo nell'armadio; il terrazzo è stato realizzato arretrato rispetto allo spigolo del fabbricato. Al P. Secondo/Sottotetto è stato realizzato il lucernario ed ampliato il vano di sbarco della scala.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiature di tipo medio che risulta in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione che appare conforme all'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con produzione di ACS che si trova alloggiata all'esterno del fabbricato sotto al porticato; radiatori in alluminio aventi caratteristiche tecniche che appaiono conformi all'epoca di realizzazione.

Tutta l'impiantistica risulta priva della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato.

Gli alloggiamenti dei contatori delle singole utenze individuali GAS, ENEL, ecc. risultano posizionati esternamente alla proprietà, comodamente accessibili.

Il porticato risulta aperto su due lati esso presenta forma rettangolare; altezza interna min mt. 2,60 e max 3,70. Esso è stato realizzato con struttura in legno con soprastanti tegole di laterizio e pluviali in rame.

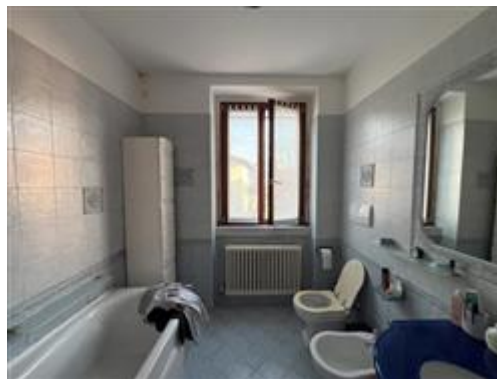
Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, impianto costruttivo di origine risalente a prima del 1967, in seguito interamente ristrutturato nel corso dell'anno 2006, evidenzia un corpo edilizio costituito da struttura portante mista in muratura e c.a. con solai in latero-cemento con tetto di copertura a due falde inclinate sormontate da manto di tegole in cotto corredata dalla lattoneria d'uso per la raccolta ed allontanamento delle acque

meteoriche in rame. Facciate perimetrali con intonaco tinteggiato; balcone in pietra dotato di mensole, parapetto in ferro a disegno semplice.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione generale, considerata l'età costruttiva e il livello di manutenzione generale.



vista interna P.1^ camera



vista interna P.1^ bagno



vista interna P.2^ sottotetto



vista interna P.2^ sottotetto



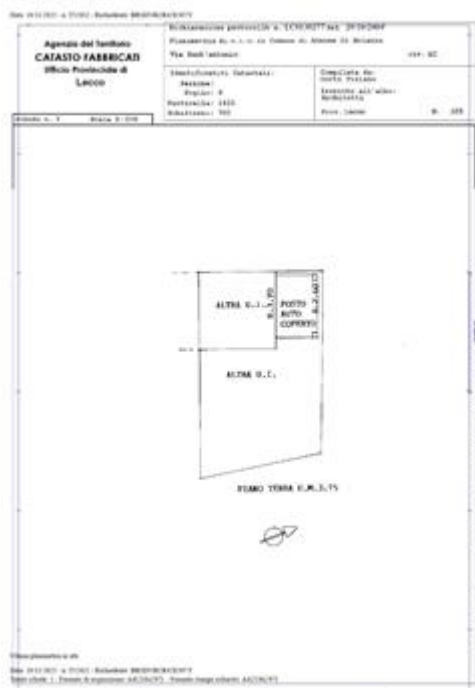
vista porticato

CONSISTENZA:

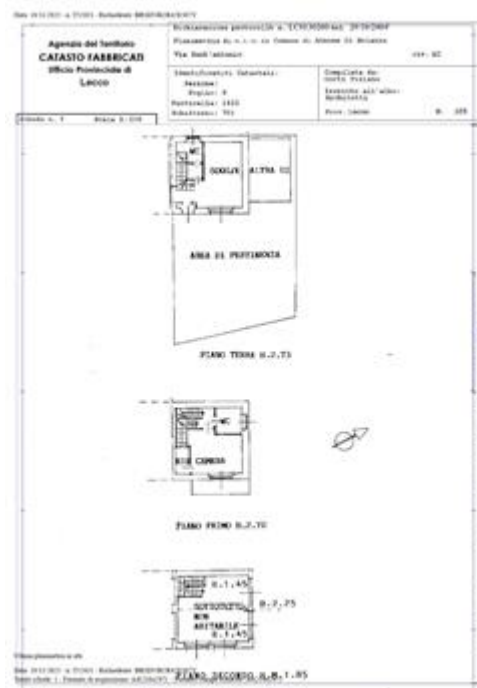
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,20	x	100 %	=	84,20
Balcone	6,18	x	30 %	=	1,85
Soffitta	33,72	x	70 %	=	23,60
Sottotetto H< 1,50 mt	8,38	x	20 %	=	1,68
Posto Auto coperto	22,00	x	45 %	=	9,90
Giardino	104,84	x	4 %	=	4,19
Totale:	259,32				125,43



scheda catastale posto auto coperto



scheda catastale villetta a schiera laterale

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: 18/12/2025

Fonte di informazione: annunci in rete

Descrizione: villetta a schiera su tre livelli oltre piano interrato, giardino. PT: soggiorno, cucina e bagno; P1: 3 camere, doppi servizi e 3 balconi; P2: locale pluriuso; PS1: box e taverna

Indirizzo: via Don Cristoforo Allievi 33, Costa Masnaga

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 332.500,00 pari a 1.662,50 Euro/mq

Distanza: 4,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: annunci in rete

Descrizione: villino su unico livello composta da: soggiorno, angolo cottura, 3 camere, doppi servizi e ampio giardino.

Indirizzo: via per Rogeno 15, Costa Masnaga

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.718,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 284.050,00 pari a 1.632,47 Euro/mq

Distanza: 4,500.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori OMI (30/06/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.350,00

Borsino Immobiliare (01/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 917,00

Valore massimo: 1.337,00

Listino FIMAA (01/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La proprietà esecutata viene valutata nel suo stato di consistenza attuale ed insieme di caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio funzionale oltre che per le qualità generali del contesto urbano nel quale la stessa è collocata, considerata l'epoca di ultimazione del corpo edilizio esistente (2006) con finiture ed impianti di qualità, risultato complessivamente in normale stato di manutenzione e conservazione generale, considerata la vetustà costruttiva.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	332.500,00	284.050,00
Consistenza	125,43	200,00	174,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.750,00	1.718,39

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-2,77	-2,37
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.632,47	1.632,47

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		332.500,00	284.050,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-121.733,38	-79.289,13
Prezzo corretto		210.766,62	204.760,87

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **207.763,74**
Divergenza: 2,85% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,43 x 1.656,41 = **207.763,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 207.763,51**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 207.763,51**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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 Annone Brianza, agenzie: Annone Brianza 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
A	villetta a schiera laterale	125,43	0,00	207.763,51	207.763,51
				207.763,51 €	207.763,51 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.263,51**

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: **€. 30.039,53**

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: **€. 23,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.200,00**

data 27/12/2025

il tecnico incaricato
Diana Barassi