



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

122/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Serena PANZERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto Isa GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: info@studiogiannettipozzi.it

PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MOLTENO Via Giuseppe Verdi 25/1, della superficie commerciale di **197,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio residenziale sito a MOLTENO (Lecco) con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 25/1 è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 3744 Subalterno 701 (A/7 - villa singola) e Subalterno 702 (C/6 - autorimessa).

La VILLA SINGOLA (Sub. 701) è composta: - al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno/cucina, terrazza con circostante area esterna di pertinenza (giardino); - al PIANO PRIMO da disimpegno, due camere, bagno e balcone; - al PIANO INTERRATO da cantina, lavanderia/servizio igienico ed AUTORIMESSA (Sub. 702). I tre piani sono collegati da scala interna.

Si precisa che non è stata pignorata al Catasto Terreni, Foglio 9, la Particella 3744 (Ente Urbano) e che non risultano agli atti il frazionamento e la cessione al Comune dell'area esterna destinata a parcheggio come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 (rif. 7.1. Pratiche edilizie, 8.2 Conformità catastale e Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 trascritta a Lecco il 13.11.1996 ai nn. 11582/8013 allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3744 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 25, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/06/1995 in atti dal 30/06/1999 L.449/97 ISTANZA N.14036/95 (n. 19/1995) e VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. LC0004035 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 460.1/2006)

Superficie catastale Totale: 149 mq. Totale escluse aree scoperte 123 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

- foglio 2 particella 3744 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/06/1995 in atti dal 30/06/1999 L.449/97 ISTANZA N.14036/95 (n. 19/1995) e VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. LC0004035 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 460.1/2006)

Superficie catastale Totale: 42 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 306.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.185,00
Data di conclusione della relazione:	23/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

Sopralluogo in data 11.02.2026.

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 26/04/2006 a firma di Notaio GIOVANNI RONCORONI ai nn. 91584/14632 di repertorio, iscritta il 04/05/2006 a Lecco ai nn. 8334/1605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: Euro 560.000,00.

Importo capitale: Euro 280.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 29/11/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1355/13419 di repertorio, iscritta il 03/12/2019 a Lecco ai nn. 17321/2568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 64.111,92.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento (Foglio 2, Particella 3744, Subalterno 701 e Subalterno 702)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/10/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2489 di repertorio, trascritta il 31/10/2025 a Lecco ai nn. 16383/12430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Ulteriori avvertenze:	
COERENZE in unico corpo in contorno da nord:- proprietà di terzi ai mappali 3475, 2975, 3745, via Giuseppe Verdi da cui si accede.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/04/2006), con atto stipulato il 26/04/2006 a firma di Notaio GIOVANNI RONCORONI ai nn. 91583/14631 di repertorio, trascritto il 04/05/2006 a Lecco ai nn. 8333/5296.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** vende a *** DATO OSCURATO *** , la piena proprietà del seguente immobile: In Comune di MOLTEÑO, in via Verdi:- VILLETТА AD USO ABITAZIONE composta da cucina, terrazzo e giardino al PIANO TERRA, due locali, servizio e balcone al PIANO PRIMO, con annessi cantina con bagno e box ad uso AUTORIMESSA privata al PIANO INTERRATO. Il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2, come segue: mappale 3.744, subalterno 701, via Giuseppe Verdi n. 25/1, piano S1-T-1, cat. A/7, classe 3, vani 6, Rendita Catastale Proposta Euro 588,76; - mappale 3.744, subalterno 702, via Giuseppe Verdi n. 25/1, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 38, Rendita Catastale Proposta Euro 157,00. COERENZE in unico corpo in contorno da nord:- proprietà di terzi ai mappali 3475, 3474, 3472, 3475, via Verdi da cui si accede. Il tutto salvo migliore descrizione e più precisi confini ed indicazioni catastali, l'errore o l'omissione dei quali non potranno mai pregiudicare la validità del presente atto. PATTI SPECIALI-La parte acquirente si dichiara edotta dei seguenti atti: - scrittura privata autenticata dal notaio Pierluigi Donegana in data 21 giugno 1980 repertorio n. 11062 ed in data 27 marzo 1981 repertorio n. 15515, trascritta a Lecco il 24 aprile 1981 ai n.ri 4205/3194, con la quale è stata costituita servitù a favore dell'ENEL relativamente ad aree site in Comune di Molteno, tra le quali il mappale 1101 di mq 1025 (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto); - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Pasquale Lebano in data 9 gennaio 1987 repertorio n. 109358 ed in data 15 gennaio 1987 repertorio n. 109533, trascritta a Lecco il 17 febbraio 1987 ai n.ri 1718/1255, con la quale è stata costituita servitù a favore della SNAM SPA, relativamente ad aree site in Comune di Molteno, tra le quali i mappali 1101 (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto) e mappale 1135/a; - atto del notaio Carmelo Varrica in data 12 dicembre 1990 repertorio n. 34168/7055, registrato a Como il 17 dicembre 1990 al n. 4203 e trascritto a Lecco il 28 dicembre 1990 ai n.ri 12614/9520, col quale è stata stipulata una convenzione di lottizzazione che ha interessato anche i mappali 1101 parte (dal quale è derivato il mappale 3744, ex mappale 3471/a sul

quale è stata edificata l'unità immobiliare in contratto) e mappale 1135/a del Comune di Molteno; con atto del notaio Carmelo Varrica in data 19 giugno 1992 repertorio n. 36929/7950 trascritto a Lecco il 17 luglio 1992 repertorio n. 7807/5760, la convenzione di cui sopra è stata modificata; - atto autenticato dal notaio Carmelo Varrica in data 4 ottobre 1996, repertorio n. 43186, in data 11 ottobre 1996, repertorio n. 43215, in data 14 ottobre 1996, repertorio n. 43223, in data 14 ottobre 1996, repertorio n. 43224, in data 15 ottobre 1996, repertorio n. 43229, in data 21 ottobre 1996, repertorio n. 43249, in data 25 ottobre 1996, repertorio n. 43283 e in data 25 ottobre 1996, repertorio n. 43284, registrato a Como il giorno 8 novembre 1996 e trascritto a Lecco il 13 novembre 1996 ai nn. 11582/8013, portante convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione citato. La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutte le dipendenze e le pertinenze, a corpo e non a misura, immettendosi la parte acquirente in pieno luogo, ragione e stato della parte venditrice la quale rimane garante per ogni caso di evizione. La parte venditrice, in ottemperanza alle vigenti normative urbanistico-edilizie dichiara che l'immobile oggetto del presente atto nonché il fabbricato di cui lo stesso fa parte vennero iniziati in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Molteno in data 10 maggio 1994 n. 2151 (domanda presentata in data 17 maggio 1992), che successivamente alla fine dei lavori di costruzione e fino a tutt'oggi non vennero apportate agli stessi modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi; fatta eccezione per opere effettuate in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Molteno in data 26 gennaio 2005 n. 06/2005 e successiva Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera presentata in data 17 giugno 2005 prot. n. 4352, che gli immobili sono conformi alla vigente normativa urbanistica e che in data 18 aprile 2006 è stata presentata al Comune di Molteno certificato di collaudo finale e richiesta di agibilità, avverso la quale il Comune nulla ha opposto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto (dal 02/12/2004 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Gian Franco Condò ai nn. 72727/11054 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a Lecco ai nn. 13425/20928

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 2151/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 10/05/1994.

Si precisa che la Concessione Edilizia è stata rilasciata con la prescrizione di osservanza di tutte le condizioni previste dal progetto di P.L. n. 8 e Convenzione.

Denuncia di Inizio Attività **N. 06/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e finitura di edificio residenziale già autorizzato con C.E. n.2151 del 10/05/1994, presentata il 26/01/2005 con il n. 613 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 44/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al progetto presentato con Denuncia di Inizio Attività n.06/2005 del 26/01/2005, presentata il 17/06/2005 con il n. 4352 di protocollo

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento e finitura edificio residenziale esistente in via Verdi n. 25/1, presentata il 18/04/2006 con il n. 2936 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 39/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di piazzale a fabbricato residenziale esistente, presentata il 04/05/2006 con il n. 3323 di protocollo.

Si precisa che la proprietà ha dichiarato di impegnarsi a sottoscrivere i frazionamenti a carico di tutti i lottizzanti ed a cedere l'area occupata dal parcheggio con le modalità previste nella convenzione del PL 8 originario e dalle successive varianti.

Denuncia di Inizio Attività, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di piazzale, accesso carraio e inferriata a fabbricato residenziale esistente in variante a D.I.A. n.39 del 04/05/2006, presentata il 18/11/2006 con il n. 8479 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona ARBD – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di MOLTENO (Lecco) - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione – Art. 31 ARBD – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Residenziale: Definizione: Si identifica come “tessuto aperto” caratterizzato dalla destinazione residenziale di villette mono-bifamiliari o di case a schiera di 1 o 2 piani; gli edifici sono isolati su lotti di limitate dimensioni, con densità fondiaria medie, e con quantità rilevanti di verde pertinenziale e di buona qualità arborea. I corpi di fabbrica sono sempre arretrati rispetto al filo stradale: le loro relazioni con i tracciati urbani, sia di lottizzazione - spesso aventi sezioni ridottissime che di rango superiore, sono limitate alle recinzioni, alla collocazione e alla caratterizzazione degli accessi pedonali e carrabili, alla presenza di verde e di alberature. Obiettivi: In tali ambiti prevalgono obiettivi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Vengono pertanto definiti obiettivi di riqualificazione tipologica e funzionale del tessuto edilizio esistente. Tali adeguamenti, possono interessare anche il raggiungimento dell'indice medio determinato preventivamente per il comparto nel Documento di Piano. Possono quindi determinarsi aumenti volumetrici più nuove edificazioni a saturazione sui lotti liberi, per quelle tipologie insediative che funzionalmente dovranno corrispondere al tipo edilizio-architettonico prevalente nel tessuto urbano individuato per il comparto e che hanno sufficiente volumetria inespressa determinata dall'indice effettivo, riferibile al lotto di pertinenza, e dell'indice insediativo del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 11.02.2026): - diverse dimensioni e diverso posizionamento delle aperture esterne (al piano terra l'ingresso previsto sul prospetto est risulta tamponato mentre la finestra sul prospetto ovest è stata traslata rispetto alla posizione indicata negli elaborati di progetto e al piano primo la finestra sul prospetto sud è stata realizzata con dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto); - al piano primo non è stato realizzato il controsoffitto isolato previsto alla quota di 2,70 m come indicato negli elaborati progettuali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Pratica edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria previo rilievo e restituzione grafica (onorario del tecnico incaricato) : €3.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano agli atti il frazionamento e la cessione al Comune dell'area esterna destinata a parcheggio come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 (rif. 7.1. Pratiche edilizie e Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 trascritta

a Lecco il 13.11.1996 ai nn. 11582/8013 allegata).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento dell'area esterna destinata a parcheggio
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale per Frazionamento dell'area esterna destinata a parcheggio (previo rilievo topografico): €.3.000,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.100,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 11.02.2026): - diverse dimensioni e diverso posizionamento delle aperture esterne (al piano terra l'ingresso previsto sul prospetto est risulta tamponato mentre la finestra sul prospetto ovest è stata traslata rispetto alla posizione indicata negli elaborati di progetto e al piano primo la finestra sul prospetto sud è stata realizzata con dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto); - l'area esterna di pertinenza (giardino di proprietà) dovrà essere aggiornata a seguito frazionamento dell'area esterna destinata a parcheggio come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 (rif. 7.1. Pratiche edilizie e Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 trascritta a Lecco il 13.11.1996 ai nn. 11582/8013 allegata).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia) e presentazione pratica catastale per Frazionamento dell'area esterna destinata a parcheggio.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €.1.200,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 2, Particella 3744 Subalterno 701 (A/7 - Villa singola)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MOLTENO VIA GIUSEPPE VERDI 25/1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MOLTENO Via Giuseppe Verdi 25/1, della superficie commerciale di **197,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio residenziale sito a MOLTENO (Lecco) con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 25/1 è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 3744 Subalterno 701 (A/7 - villa singola) e Subalterno 702 (C/6 - autorimessa).

La VILLA SINGOLA (Sub. 701) è composta: - al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno/cucina, terrazza con circostante area esterna di pertinenza (giardino); - al PIANO PRIMO da disimpegno, due camere, bagno e balcone; - al PIANO INTERRATO da cantina, lavanderia/servizio igienico ed AUTORIMESSA (Sub. 702). I tre piani sono collegati da scala interna.

Si precisa che non è stata pignorata al Catasto Terreni, Foglio 9, la Particella 3744 (Ente Urbano) e che non risultano agli atti il frazionamento e la cessione al Comune dell'area esterna destinata a parcheggio come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 (rif. 7.1. Pratiche edilizie, 8.2 Conformità catastale e Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 trascritta a Lecco il 13.11.1996 ai nn. 11582/8013 allegata).

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3744 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 25, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/06/1995 in atti dal 30/06/1999 L.449/97 ISTANZA N.14036/95 (n. 19/1995) e VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. LC0004035 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 460.1/2006)
Superficie catastale Totale: 149 mq. Totale escluse aree scoperte 123 mq (vedi visura storica per immobile allegata).
- foglio 2 particella 3744 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI n. 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 05/06/1995 in atti dal 30/06/1999 L.449/97 ISTANZA N.14036/95 (n. 19/1995) e VARIAZIONE del 17/01/2006 Pratica n. LC0004035 in atti dal 17/01/2006 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 460.1/2006)
Superficie catastale Totale: 42 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

Immobile ristrutturato nel 2005.



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Immagine satellitare dell'immobile sito a MOLTENO (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di MOLTENO (Lecco) Piano delle Regole: ARBD – Tessuto Urbano Consolidato a Bassa Densità Residenziale

LEGENDA:

- NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (D.F. art. 24 - NOR)
- ARUP - VERDE PROTETTO TUTELATO (D.F. art. 30 - NOR)
- ARBD - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (D.F. art. 31 - NOR)
- ARMD - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (D.F. art. 32 - NOR)
- ARAD - RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (D.F. art. 33 - NOR)
- AREM - RESIDENZIALE AD ELEVATA DENSITA' (D.F. art. 34 - NOR)



ESTRATTO MAPPA Comune di MOLTENO Foglio 9, Particella 3744



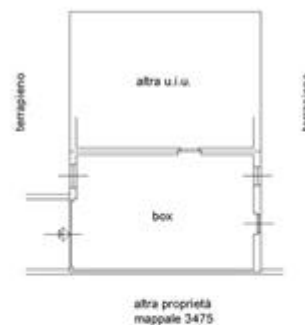
SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 2 Particella 3744 Subalterno 701 (A/7) – Piano terra



PIANO PRIMO
H=270



PIANO INTERRATO
H=240



PIANO INTERRATO
H=240

SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 2 Particella 3744 Subalterno 701 (A/7) Piano primo e piano interrato

SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio 2 Particella 3744 Subalterno 702 (C/6)

SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km (SS 36 - Monza/Lecco)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio residenziale sito a MOLTENO (Lecco) con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 25/1 è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 3744 Subalterno 701 (A/7 - villa singola) e Subalterno 702 (C/6 - autorimessa).

La VILLA SINGOLA (Sub. 701) è composta: - al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno/cucina, terrazza con circostante area esterna di pertinenza (giardino); - al PIANO PRIMO da disimpegno, due camere, bagno e balcone; - al PIANO INTERRATO da cantina, lavanderia/servizio igienico ed AUTORIMESSA (Sub. 702). I tre piani sono collegati da scala interna.

Si precisa che non è stata pignorata al Catasto Terreni, Foglio 9, la Particella 3744 (Ente Urbano) e che non risultano agli atti il frazionamento e la cessione al Comune dell'area esterna destinata a parcheggio come previsto nella Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 (rif. 7.1. Pratiche edilizie, 8.2 Conformità catastale e Convenzione del Piano di Lottizzazione PL8 trascritta a Lecco il 13.11.1996 ai nn. 11582/8013 allegata).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente con doppio vetro realizzati in legno (piano terra e primo) e metallo (piano interrato)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente e scorrevoli realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina piano terra, bagno piano primo e lavanderia/servizio igienico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piano interrato realizzato in piastrelle		
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento è realizzato in intonaco
 portone di ingresso: portoncino di sicurezza

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare

idrico: sottotraccia conformità: da verificare

termico: autonomo con pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata nell'intercapedine comunicante con l'autorimessa al piano interrato come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata.



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano terra (Sub. 701)	49,20	x	100 %	=	49,20
Terrazzo piano terra (Sub. 701)	40,30	x	30 %	=	12,09
Residenziale piano primo (Sub. 701)	49,20	x	100 %	=	49,20

Balcone piano primo (Sub. 701)	20,30	x	30 %	=	6,09
Locali accessori piano interrato (Sub. 701)	48,00	x	50 %	=	24,00
Autorimessa piano interrato (Sub. 701)	41,50	x	50 %	=	20,75
Area esterna di pertinenza (rif. sup. catastale) detratta area esterna destinata a parcheggio	719,00	x	5 %	=	35,95
Totale:	967,50				197,28



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 - Piano terra



- Piano terra



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 - Piano primo



- Piano primo



Immobile sito a Molteno (Lecco) in via Giuseppe Verdi n. 25/1 - Piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **315.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 315.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 315.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali dell'area esterna di pertinenza (giardino di proprietà) non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla superficie catastale desunta dalle visure a cui è stata detratta l'area esterna destinata a parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Molteno, agenzie: Molteno, osservatori del mercato immobiliare Molteno, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia (F.I.M.A.A. Lecco)

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	villa singola	197,28	0,00	315.000,00	315.000,00
				315.000,00 €	315.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 306.100,00**

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: **€. 45.915,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.185,00**

data 23/03/2026

il tecnico incaricato
Architetto Isa GIANNETTI