



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. CHIARA BADESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. STEFANO POZZI

CF:PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannetipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CREMENO Via Belvedere 17, frazione Maggio, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremeno (LC) frazione Maggio.

L'appartamento, posto al primo piano senza ascensore, e` composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere (di cui una con balcone), bagno finestrato, grande terrazzo

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1588 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE n. 17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/09/1985 in atti dal 20/05/1998 L.449/97 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. LC0037987 in atti dal 21/07/2020 - Annotazioni: istanza cc 22235575 rettifica del piano Coerenze: prospetto su bene comune non censibile, prospetto su bene comune non censibile e terrazzo di proprietà, giardino in uso esclusivo, vano scala comune e proprietà di terzi. Superficie catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte 72 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B box singolo a CREMENO Via Belvedere 17, frazione Maggio, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremeno (LC) frazione Maggio.

Il bene consiste in un box auto posto al piano terra, con accesso da strada privata e area comune. L'unità è composta da un unico vano, con altezza interna di circa 2,70 m, ed è dotata di portone scorrevole in metallo.

L'immobile si presenta priva di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1588 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE n. 17, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/09/1985 in atti dal 20/05/1998 L.449/97 (n. 75.1/1985)
Coerenze: bene comune non censibile, altra proprietà e terrapieno per due lati.
Superficie catastale Totale: 24 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato in data 12/02/2026.

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 31/07/2020 a firma di Notaio Barbara Lombardo ai nn. 3064/2080 di repertorio, iscritta il 03/08/2020 a Lecco ai nn. 8992/1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2024 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1630 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a Lecco ai nn. 17232/2327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 31.500,00.

La formalità è riferita solamente sulla quota di una metà di spettanza di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/01/2024 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 291 di repertorio, iscritta il 27/02/2025 a Lecco ai nn. 2617/439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 50.000,00.

La formalità è riferita solamente sulla quota di una metà di spettanza di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/11/2025 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2313 di repertorio, trascritta il 19/11/2025 a Lecco ai nn. 17480/13297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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: **€. 1.100,00**

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:

All'appartamento competono 217,25 (duecentodiciassette virgola venticinque) millesimi e 25,62 (venticinque virgola sessantadue) millesimi per il box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2020), con atto stipulato il 31/07/2020 a firma di Notaio Barbara Lombardo ai nn. 3063/2029 di repertorio, trascritto il 03/08/2020 a Lecco ai nn. 8989/6370.

Estratto atto di provenienza:

... Alla porzione immobiliare in contratto segue e compete quota proporzionale di comproprietà condominiale delle parti e delle aree comuni del fabbricato in oggetto, tali ai sensi dell'art. 1117 Cod. Civ. e del Regolamento di Condominio allegato sotto la lettera "B" all'atto del 20 luglio 1989 per Notaio Francesco Cavallone meglio infra citato, in ragione di 217,25 (duecentodiciassette virgola venticinque) millesimi per l'appartamento e 25,62 (venticinque virgola sessantadue) millesimi per il box.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'area di giardino in uso esclusivo risulta contornata in colore blu nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto per Notaio Francesco Cavallone del 28 novembre 1991, repertorio n. 113694/7820, meglio infra citato, ove si dichiara quanto segue:

"Con tale colorazione deve intendersi rettificata la situazione descritta nella planimetria allegata sotto A all'atto del 20 luglio 1989, n. 94332/6643 di rep. a rogito del Notaio Francesco Cavallone e all'art. 1 del regolamento di condominio ivi allegato sotto B, dove risultava erroneamente attribuita all'appartamento n. int. 4 qui compravenduto anche una porzione di area in realtà spettante in uso esclusivo all'appartamento n. int. 3".

Il tutto da ritenersi parte integrante del presente atto.

... - PATTI E CONDIZIONI

1) La parte venditrice dichiara di rinunciare, come rinuncia, al diritto di ipoteca legale che potesse nascere in dipendenza della presente alienazione, dispensando il competente conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

2) Le porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben conosciute ed accettate dalla parte acquirente, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive, se e come esistenti, così come ora spettano alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e del possesso, subentrando la parte acquirente in preciso stato e luogo della parte venditrice sia dal lato attivo che passivo e segnatamente nei patti e condizioni di natura sia obbligatoria sia reale così come enunciati e/o richiamati nell'atto di provenienza di cui infra, che si intendono qui integralmente riportati e trascritti.

3) Proprietà, possesso e godimento di quanto in oggetto passano da oggi a favore della parte acquirente, con tutti gli utili e gli oneri relativi.

...

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1991 fino al 31/07/2020), con atto stipulato il 28/11/1991 a firma di Notaio Francesco Cavallone ai nn. 113.694/7.820 di repertorio, registrato il 05/12/1991 a Milano ai nn. 14920 serie 1V, trascritto il 04/01/1992 a Lecco ai nn. 257/215

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1991 fino al 18/02/2020), con atto stipulato il 28/11/1991 a firma di Notaio Francesco Cavallone ai nn. 113.694/7.820 di repertorio, registrato il 05/12/1991 a Milano ai nn. 14920 serie 1V, trascritto il 04/01/1992 a Lecco ai nn. 257/215

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2020 fino al 31/07/2020), con atto stipulato il 18/02/2020 a firma di Notaio Alessio Giovanni Stellatelli di Milano ai nn. 1351/1202 di repertorio, registrato il 28/02/2020 a Milano ai nn. 16166 serie 1T, trascritto il 28/02/2020 a Lecco ai nn. 2494/1779.

Nell'atto di compravendita la signora *** DATO OSCURATO *** dichiarava di acquistare a titolo personale ai sensi dell'articolo 179, comma 1, lettera f), del codice civile in quanto il denaro utilizzato per il pagamento del prezzo proveniva dalla vendita di bene personale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA ESECUZIONE OPERE EDILIZIE N. **139**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.1 casa di abitazione, rilasciata il 23/03/1961 con il n. 139 di protocollo, agibilità del 10/09/1962 con il n. 139 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **6688**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n.5 boxes al piano terreno e ampliamento e diversa disposizione dei locali interni di n.6 unità immobiliari, presentata il 18/03/1987 con il n. 1026 di protocollo, rilasciata il 21/11/1996 con il n. 6688 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **32/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura in eternit danneggiata dalla grandine con nuovo manto in ondulina colore mattone a copertura del terrazzo, presentata il 18/04/1995 con il n. 1873 di protocollo, rilasciata il 28/04/1995 con il n. 32/1995 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona R2 Ambito residenziale d'interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto NTA

Art.36

Il PdR prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio, del relativo patrimonio vegetazionale e la valorizzazione dei manufatti d'impianto storico oltre alla promozione delle attività legate al turismo. Il tutto per perseguire la tutela dei valori storico-architettonici e paesistici del contesto.

Destinazioni d'uso e interventi

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 34. La possibilità di attivare funzioni di tipo alberghiero e di ristorazione è subordinata alla presentazione di un Permesso di costruire convenzionato.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PT aventi destinazione conforme possono subire gli interventi di cui all'art. 27 l.r. 12/2005 comma 1 punti a),b),c),d) e s.m.i.

con esclusione della demolizione e ricostruzione per il punto d).

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di:

* Manutenzione ordinaria e straordinaria

* I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi di cui all'art. 27 l.r. 12/2005 comma 1 punti a),b),c),d) e s.m.i con esclusione della demolizione e ricostruzione per il punto d), qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

...

In tutti gli interventi edilizi è fatto obbligo di mantenere in uno stato di decoro, attraverso una

manutenzione periodica, l'area scoperta pertinenziale.

Il recupero di sottotetto è ammesso con l'ampliamento una tantum. Non sono ammessi recuperi di sottotetto qualora l'altezza dell'edificio esistente sia maggiore di 3 piani fuori terra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La struttura metallica con manto di copertura in ondulina a copertura del terrazzo grande dell'appartamento risulta priva di autorizzazione. E' presente una pratica edilizia relativa alla sola sostituzione del manto di copertura (vedi capitolo pratiche edilizie) tuttavia, la struttura non risulta inclusa in nessuna pratica edilizia neppure in quella in sanatoria. La portafinestra presente nel locale cucina, nella pratica edilizia originaria del 1961, risulta rappresentata come finestra, pertanto è da considerarsi una difformità edilizia.

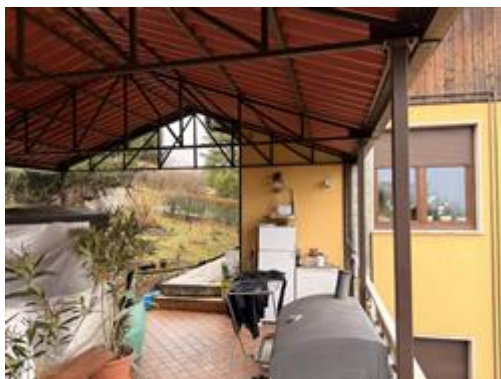
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia e ambientale in sanatoria

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

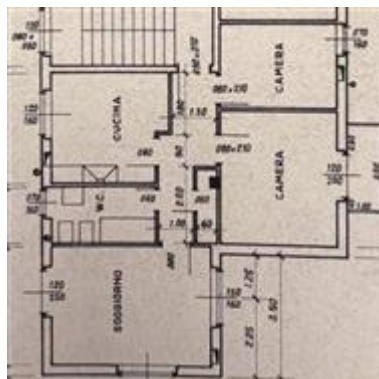
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia e ambientale in sanatoria: €3.500,00
- Oneri da corrispondere al Comune per opere in sanatoria (suscettibili di aumento): €1.032,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



Struttura metallica di copertura del terrazzo



Planimetria appartamento - Rif. pratica edilizia del 1961

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi difformità edilizie

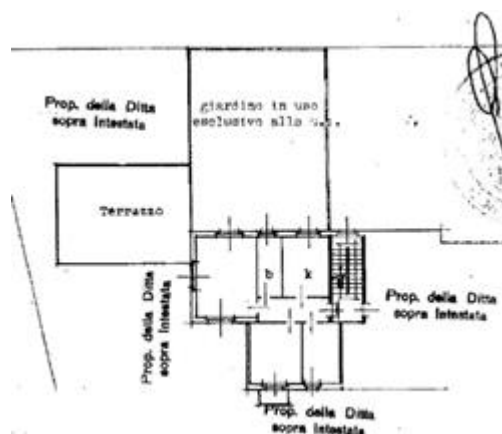
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento scheda catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €900,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €70,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



Estratto scheda catastale appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CREMENO VIA BELVEDERE 17, FRAZIONE MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CREMENO Via Belvedere 17, frazione Maggio, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremona (LC) frazione Maggio.

L'appartamento, posto al primo piano senza ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere (di cui una con balcone), bagno finestrato, grande terrazzo

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1588 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE n. 17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/09/1985 in atti dal 20/05/1998 L.449/97 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. LC0037987 in atti dal 21/07/2020 - Annotazioni: istanza cc 22235575 rettifica del piano Coerenze: prospetto su bene comune non censibile, prospetto su bene comune non censibile e

terrazzo di proprietà, giardino in uso esclusivo, vano scala comune e proprietà di terzi.
Superficie catastale Totale: 85 mq. Totale escluse aree scoperte 72 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Vista d'insieme del condominio



Prospetto con individuazione U.I.



Prospetto verso giardino ad uso esclusivo



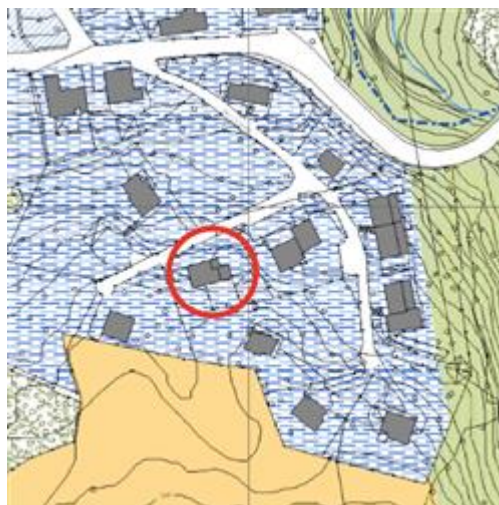
Giardino ad uso esclusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

municipio
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
scuola elementare
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremona (LC) frazione Maggio.

L'appartamento, posto al primo piano senza ascensore, è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere (di cui una con balcone), bagno finestrato, grande terrazzo

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro
protezioni infissi esterni: tapparelle
portone di ingresso: di sicurezza
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle
pavimentazione interna: realizzata in parquet.
 Camere da letto
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle.
 Balcone e terrazzo
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare
idrico: sottotraccia conformità: da verificare
gas: con alimentazione a GPL con serbatoio posto all'ingresso del condominio su spazio comune recintato.

conformità: da verificare

termico: autonomo con diffusori a radiatori

conformità: da verificare.

Nel locale soggiorno è stata installata una stufa a pellet idro con funzione di riscaldamento collegata al preesistente impianto.

Si rileva tuttavia che il nuovo impianto non risulta completato, in quanto sono visibili a pavimento, nel medesimo locale, le tracce e le tubazioni a vista.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Stufa a pellet idro con funzione di riscaldamento posta nel soggiorno



Tubazioni nuovo impianto a vista zona soggiorno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	77,00	x	100 %	=	77,00
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Terrazzo	54,00	x	20 %	=	10,80
Totale:	133,50				88,55



Soggiorno



Cucina



Camera con balcone



Bagno finestrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Cremenò (LC), ove è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare sufficientemente attivo, tale da consentire la raccolta di dati significativo a determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, all'epoca di costruzione e alla consistenza degli immobili rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene 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 dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: XXXXXXXXXX € 86.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): XXXXXXXXXX € 86.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): XXXXXXXXXX € 86.000,00

BENI IN CREMENO VIA BELVEDERE 17, FRAZIONE MAGGIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CREMENO Via Belvedere 17, frazione Maggio, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremenò (LC) frazione Maggio.

Il bene consiste in un box auto posto al piano terra, con accesso da strada privata e area comune. L'unità è composta da un unico vano, con altezza interna di circa 2,70 m, ed è dotata di portone scorrevole in metallo.

L'immobile si presenta priva di impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1588 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE n. 17, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/09/1985 in atti dal 20/05/1998 L.449/97 (n. 75.1/1985)

Coerenze: bene comune non censibile, altra proprietà e terrapieno per due lati.

Superficie catastale Totale: 24 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Prospetto



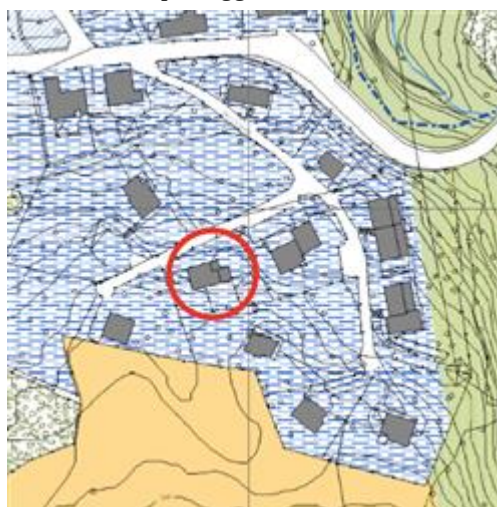
Prospetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Estratto PGT

SERVIZI

municipio

farmacie

negozi al dettaglio

spazi verde

scuola elementare

scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita in Via Belvedere al civico n.17, fa parte del Condominio denominato "Condominio Rosolen" ubicato nel Comune di Cremona (LC) frazione Maggio.

Il bene consiste in un box auto posto al piano terra, con accesso da strada privata e area comune. L'unità è composta da un unico vano, con altezza interna di circa 2,70 m, ed è dotata di portone scorrevole in metallo.

L'immobile si presenta priva di impianti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



Strada privata di accesso



Interno box auto singolo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene 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 dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremona, agenzie: Valsassina, ed inoltre: Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2025

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	appartamento	88,55	0,00			€ 86.000,00
B	box singolo	24,00	0,00	10.000,00	10.000,00	
						€ 96.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.502,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.498,00**

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:

██████████ € 13.574,70

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:

██████████

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

██████████ € 76.923,30
€ 77.000,00

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. STEFANO POZZI