



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brambilla Claudio

CF:BRMCLD60A29G009H

con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22

telefono: 0341578751

email: claudiobrambilla@alice.it

PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **276,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con annesso ampio giardino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di S2 3,0- S1 da 2,7 a 2,2- pT 2,9,- P1 da 0,6 a2,5 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Caravaggio n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059287 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27968.1/2016)

Coerenze: dell'intero mappale 3210 da nord in senso orario: mapp. 3968, 193, mapp. 126, 1050, 1052, 1614, 115, 176.

Accesso e scarico come esistente tramite servitù di passo costituita con atto in data 26/05/1997 rep. 24139/2620 notaio Alberto Barone di Lecco registrato a Lecco il 11/06/1997 ai nn. 1108 mod.2, trascritto a Lecco il 24/06/1997 ai nn. 7401/4646

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977.

B box doppio a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **59,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ampio garage ubicato nel fabbricato principale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO n. 3 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059288 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27969.1/2016)

Coerenze: dell'intero mappale 3210 da nord in senso orario: mapp. 3968, 193, 126, 1050, 1052, 1614, 115, 176.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977.

C rustico a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **119,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

vani ad uso deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di



2,20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059289 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27970.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

D Giardino a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **1.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Giardino piantumato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1920, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2002 Pubblico ufficiale BARONE ALBERTO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 48981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2786.1/2002 Reparto PI di LECCO in atti dal 21/03/2002
Coerenze: mapp. 3967, 3968, 3210, 115, 4442.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia giardino in armonioso declivio

E BOSCO a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **1.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di bosco

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3357 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1140, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2002 Pubblico ufficiale BARONE ALBERTO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 48981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2786.1/2002 Reparto PI di LECCO in atti dal 21/03/2002 Segue Pag: 1
Coerenze: mappali 503,134,133,1371, 1372 e 3309

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia appezzamento in declivio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.516,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025



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** attiva, stipulata il 21/04/2008 a firma di notaio Barone Alberto di Lecco ai nn. 70243/10571 di repertorio, iscritta il 06/05/2008 a Lecco ai nn. 7685/1554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 750.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di tribunale di Lecco ai nn. 918 di repertorio, iscritta il 24/10/2022 a Lecco ai nn. 17069/2471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 320.000,00.

Importo capitale: €. 269.355,93

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/02/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Lecco ai nn. 295 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Lecco ai nn. 3311/2420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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, con atto stipulato il 20/02/2002 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. rep. 48981/5394 di repertorio, registrato il 11/03/2002 a Lecco ai nn. 527 serie IV, trascritto il 20/03/2002 a Lecco ai nn. 4097/2786

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **679**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione strada agricola, rilasciata il 10/11/1975 con il n. 679 di protocollo

Concessione Edilizia N. **902**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casetta rurale, rilasciata il 06/08/1977 con il n. 902 di protocollo

Concessione edilizia N. **10/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione portico ingresso, rilasciata il 08/05/1989 con il n. 10/89 di protocollo

Concessione edilizia N. **26/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione box interrato, rilasciata il 17/12/1990 con il n. 26/90 di protocollo

Concessione edilizia N. **10/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante C.E. n. 26/90 del 17.12.1990 box interrato, rilasciata il 24/08/1992 con il n. 10/92 di protocollo

Concessione edilizia N. **72/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pavimentazione terrazzo e cortile, rilasciata il 24/04/1996 con il n. 72/95 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **149/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in difformità alla C.E. 902 del 06.08.1977, rilasciata il 04/03/1997 con il n. 1249 di protocollo

Concessione edilizia N. **73/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione fabbricato esistente, rilasciata il 09/04/1997 con il n. 73/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **77/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione e asfaltatura strada privata, rilasciata il 10/05/1996 con il n. 77/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **50/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato accessorio interrato, rilasciata il 24/07/1998 con il n. 50/98 di protocollo

Concessione edilizia N. **51/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante C.E. n. 73/95 del 09.04.1997 - sistemazione fabbricato esistente-, rilasciata il 16/11/1998 con il n. 51/98 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne ai tavolati e difformità delle intercapedini, l'altezza del piano interrato risulta essere di mt. 3,00 e quella del piano seminterrato ha la zona cottura di mt. 2,20 e la lavanderia di mt. 2,40. Il garage al piano seminterrato ha una altezza pari a metri 2,45

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne ai tavolati e difformità delle intercapedini, l'altezza del piano interrato risulta essere di mt. 3,00 e quella del piano seminterrato ha la zona cottura di mt. 2,20 e la lavanderia di mt. 2,40. Il garage al piano seminterrato ha una altezza pari a metri 2,45. Nella proprietà insiste un piccolo rustico ad uso deposito attrezzi riportato in mappa ma non censito al NCEU.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo dettagliato e variazioni schede catastali oltre a nuovo accatastamento del deposito attrezzi: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALGREGHENTINO VIA CA' NOVA N. 3

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **276,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con annesso ampio giardino



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S1-T-1, ha un'altezza interna di S2 3,0-S1 da 2,7 a 2,2- pT 2,9,- P1 da 0,6 a2,5 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Caravaggio n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059287 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27968.1/2016)

Coerenze: dell'intero mappale 3210 da nord in senso orario: mapp. 3968, 193, mapp. 126, 1050, 1052, 1614, 115, 176.

Accesso e scarico come esistente tramite servitù di passo costituita con atto in data 26/05/1997 rep. 24139/2620 notaio Alberto Barone di Lecco registrato a Lecco il 11/06/1997 ai nn. 1108 mod.2, trascritto a Lecco il 24/06/1997 ai nn. 7401/4646

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della 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:

Villa singola composta da: locale pluriuso, cantina e bagno al piano interrato; taverna, bagno, camera, studio, locale disimpegno, ripostiglio, lavanderia, cucina, locale caldaia al piano seminterrato; portico, soggiorno/pranzo, cucina, balconi, camera e bagno al piano rialzato; tre locali ad uso ripostiglio, disimpegno e tre solai al piano sottotetto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> ante realizzate in alluminio	nella media	
<i>cancello:</i> anta a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in da verificare	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni	nella media	



forati con coibentazione in da verificare , il rivestimento è realizzato in intonaco

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

gas: autonomo con alimentazione a metano

nella media 

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
TAVERNA P. S1	45,00	x	100 %	=	45,00
VANO COTTURA H. 2,30 P.S1	21,50	x	60 %	=	12,90
LAVANDERIA P. S1	12,00	x	40 %	=	4,80
RIPOSTIGLIO / DISIMP. P. S1	15,30	x	25 %	=	3,83
RIPOSTIGLIOM P. S1	8,00	x	60 %	=	4,80
LOCALE CALDAIA P.S1	7,50	x	60 %	=	4,50
STUDIO P.S1	22,00	x	100 %	=	22,00
CAMERA P.S1	12,80	x	100 %	=	12,80
BAGNO P. S1	5,60	x	100 %	=	5,60
LOCALE PLURIUSO P. S2	65,45	x	33 %	=	21,60
BAGNO P. S2	12,10	x	33 %	=	3,99
CANTINA P. S2	6,60	x	33 %	=	2,18
SOGGIORNO-PRANZO	47,93	x	100 %	=	47,93
CUCINA	13,20	x	100 %	=	13,20
DISIMP. / BAGNO	10,75	x	100 %	=	10,75
CAMERA	16,00	x	100 %	=	16,00
BALCONE	18,00	x	25 %	=	4,50
BALCONE	9,50	x	25 %	=	2,38
PORTICO	7,50	x	40 %	=	3,00
RIPOSTIGLI P. 1°	36,98	x	60 %	=	22,19
SOTTOTETTI P. 1°	51,60	x	25 %	=	12,90
Totale:	445,31				276,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 276,84 x 1.150,00 = **318.366,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 318.366,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 318.366,00**

BENI IN VALGREGHENTINO VIA CA' NOVA N. 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **59,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
ampio garage ubicato nel fabbricato principale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO n. 3 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059288 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27969.1/2016)
Coerenze: dell'intero mappale 3210 da nord in senso orario: mapp. 3968, 193, 126, 1050, 1052, 1614, 115, 176.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono



panoramicità:

buono



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:

AMPIO GARAGE SEMINTERRATO POSTO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO PRINCIPALE

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
garage	59,85	x	100 %	=	59,85
Totale:	59,85				59,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.000,00**

BENI IN VALGREGHENTINO VIA CA' NOVA N. 3

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C



rustico a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **119,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
vani ad uso deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3210 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 261,33 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO n. 3 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2016 Pratica n. LC0059289 in atti dal 24/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27970.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Costruzione in muratura seminterrata ad uso deposito.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastelle in gres	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> serranda realizzato in lamiera preverniciata	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
--	-------------	------------

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
LOCALI DEPOSITO	119,31	x	100 %	=	119,31
Totale:	119,31				119,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,31 x 350,00 = **41.758,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.758,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.758,50**

BENI IN VALGREGHENTINO VIA CA' NOVA N. 3

GIARDINO

DI CUI AL PUNTO D

Giardino a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **1.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Giardino piantumato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 176 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 1920, reddito agrario 4,96 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2002 Pubblico ufficiale BARONE ALBERTO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 48981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2786.1/2002 Reparto PI di LECCO in atti dal 21/03/2002
Coerenze: mapp. 3967, 3968, 3210, 115, 4442.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia giardino in armonioso declivio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 



panoramicità:

buono



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area a verde piantumata costituente parte del giardino della villa.

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
GIARDINO esclusivo	1.920,00	x	100 %	=	1.920,00
Totale:	1.920,00				1.920,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.920,00 x 25,00 = **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

BENI IN VALGREGHENTINO VIA CA' NOVA N. 3

BOSCO

DI CUI AL PUNTO E



BOSCO a VALGREGHENTINO via CA' NOVA n. 3, della superficie commerciale di **1.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Piccolo appezzamento di bosco

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3357 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1140, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2002 Pubblico ufficiale BARONE ALBERTO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 48981 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2786.1/2002 Reparto PI di LECCO in atti dal 21/03/2002 Segue Pag: 1
Coerenze: mappali 503,134,133,1371, 1372 e 3309

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia appezzamento in declivio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo appezzamento di bosco di 1140 mq. catastali.

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
terreno boschivo	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
Totale:	1.140,00				1.140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.140,00 x 1,20 = **1.368,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.368,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 1.368,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poichè documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un'ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto ed alle quotazioni immobiliari riferite al listino rilevazione prezzi mercato immobiliare edito dalla Confcommercio Lecco anno 2025.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

La villa principale in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 900,00 e 1.400,00 €/mq.

Adottando un valore medio si ottiene la seguente stima del bene esaminato:

VALORE UNITARIO AL MQ.: = $900,00 + 1.400,00 : 2 = \text{€}. 1.150,00 / \text{mq}.$

Per quanto riguarda il locale autorimessa (capienza virtuale quattro posti auto) la valutazione viene fatta a corpo per il prezzo di €. 9.750,00 per posto auto per un totale complessivo di €. 39.000,00.

Per il deposito del corpo C è stato adottato un valore unitario a mq. di €. 350,00

Per il giardino pianumato di cui al corpo D è stato adottato un valore unitario a mq. di €. 25,00

Per il bosco di cui al corpo E è stato adottato un valore unitario a mq. di €. 1,20

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valgrehentino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari anno 2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	villa singola	276,84	0,00	318.366,00	318.366,00
B	box doppio	59,85	0,00	39.000,00	39.000,00
C	rustico	119,31	0,00	41.758,50	41.758,50
D	Giardino	1.920,00	0,00	48.000,00	48.000,00
E	BOSCO	1.140,00	0,00	1.368,00	1.368,00
				448.492,50 €	448.492,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

██████████ € 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

██████████ € 433.492,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

██████████ € 43.349,25

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:

██████████ € 390.143,25
€ 390.200,00

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
Brambilla Claudio

