



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

156/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Giovanna Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

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 156/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MISSAGLIA Via dei Campi 3, frazione Campù Superiore , della superficie commerciale di **352,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data dei sopralluoghi avvenuti in data 06.02.2025 (in cui non si è potuto accedere all'immobile) e 27.02.2025 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Giovanna Corti si è potuto riscontrare quanto di seguito.

La VILLETTA UNIFAMILIARE quale casa di ABITAZIONE indipendente ha accesso diretto alla proprietà dalla Via dei Campi n. 3 del Comune di Missaglia (LC) in parte sterrata.

Essa si articola su tre livelli di piano: PT e P1[^] collegati da una scala interna, mentre il P.S1 ha accesso dall'esterno.

Il Piano Terra è interessato da locali principali quali soggiorno/pranzo in cui ci si immette direttamente dalla porta d'ingresso, ampia cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, il tutto disimpegnato da ampio corridoio. I lati Est e Sud sono dotati di ampio porticato esterno.

Al Piano Primo/Sottotetto si trovano locali sgombero mansardati aventi altezze differenti con altezza minima di mt. 1,50 e max 2,58.

Il Piano Seminterrato è destinato ad ampio locale centrale di sgombero su cui si affacciano vari locali di cui tre ripostigli, C.T., lavanderia e bagno. L'accesso avviene da Nord tramite una scala esterna in ferro.

I locali principali risultano serviti da finestre e portefinestre di affaccio esterno per una buona illuminazione e aerazione naturale.

L'intero fabbricato risulta circondato da ampia area verde solo in parte piantumata, piuttosto pianeggiante, solo in minima parte recintato.

L'accesso alla proprietà eseguita avviene da strada sterrata, esso risulta privo di cancelli e di recinzioni.

I locali di abitazione sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica regolare articolati su unico livello di calpestio al Piano Terra con quattro fronti di affaccio esterno che accedono dal portoncino di ingresso blindato.

Gli ambienti principali risultano dotati di serramenti esterni di porta finestra e finestre in legno con vetrocamera, oscurate da persiane in legno e dotate di inferriate esterne. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, zoccolino perimetrale in legno colore bianco, 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), alloggiato nel locale CT.

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

I locali Bagno risultano regolarmente pavimentati e rivestiti su tutte le pareti perimetrali a tutta altezza da piastrelle in ceramica, essi comprendono la dotazione sanitaria di base composta per il

bagno grande da: vaso a sedere con cassetta di scarico esterna, bidet, due lavabi di ceramica, vasca da bagno d'angolo in acrilico e doccia; il bagno piccolo da: vaso a sedere con cassetta interna, bidet, lavabo di ceramica; corredati dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione.

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.

I locali accessori al Piano Primo/Sottotetto risultano pavimentati con piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, di cui *si evidenzia un locale bagno non conforme in quanto privo di altezze regolamentari*, esso è dotato di rivestimento murale in piastrelle di ceramica a tutta altezza; serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale che appaiono conformi all'epoca di realizzazione.

I locali accessori al Piano Seminterrato risultano pavimentati con piastrelle di ceramica con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, tutti i locali sono dotati di serramento che affaccia su bocca di lupo, serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale che appaiono conformi all'epoca di realizzazione.

Il locale C.T. presenta pareti intonacate al rustico.

Il locale Bagno presenta pareti rivestite in ceramica con la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere, bidet, lavabo e piatto doccia con box corredata dalla rubinetteria di servizio in normale stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione.

Le porte sono scorrevoli su binario esterno realizzate in alluminio e legno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con produzione di ACS con basamento a terra alloggiata nel locale CT servito da ingresso interno, radiatori in ghisa ad ali 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 all'inizio della proprietà, comodamente accessibili.

Il magazzino/deposito agricolo risulta aperto su tutti i lati esso presenta forma ad "L". L'altezza sotto trave è pari a mt. 4,60. Esso è stato realizzato in c.a.p. composto da pilastri, travi e solaio nervato, con soprastante guaina impermeabile.

L'intero lotto di terreni ha forma assimilabile ad un rettangolo allungato verso Est; esso si presenta pianeggiante, dotato di manto erboso e, solo in minima parte piantumato con piante di medio fusto per lo più posizionate lungo il confine verso Nord ed Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 2,70; P.1^ variabile; P.S1 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2086 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: Via dei Campi 3, piano: S1-T-1^, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/08/2024 Pratica n. LC0092918 in atti dal 08/08/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92918.1/2024)

Coerenze: mapp. 1653 su tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 deposito artigianale, composto da ampio porticato aperto su tutti i lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2087 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/2, classe 3, consistenza 588 mq, rendita 1.488,02 Euro, indirizzo catastale: Via dei Campi n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/06/1997 in atti dal 11/06/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. C01818.1/1997)
Coerenze: mapp. 1653 su tutti i lati

A.2 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1653 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 13005, reddito agrario 53,73 €, reddito dominicale 73,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 27/02/1997 Pratica n. LC0155324 in atti dal 12/10/2012 F.O. 150934/12 (n. 19371.1/1997)
Coerenze: mapp. 1652, 107, 1025, 1908, 2811, 1024, 635, 1389, Via Dei Campi strada, 1655, 1393.
- foglio 1 particella 1652 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 9,30 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 5.2/1983)
Coerenze: strada consorziale con al di là i mapp. 874 e 105, mapp. 107, 1653, 104.
- foglio 1 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 1, superficie 3750, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 9,68 €, indirizzo catastale: Via dei campi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Strada consorziale con al di là i mapp. 2103, 2102, 2104, 605, mapp. 627, 628, 1653, 1652

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	352,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	129,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 541.042,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 459.800,00
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

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 quale abitazione di residenza principale. Inoltre, la figlia Scotti Lorena n. il 26.06.1984 ha eletto domicilio.

Ai fini della presente valutazione l'immobile viene considerato libero.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 16/04/2021 a firma di Conti Carlo ai nn. 35304-24537 di repertorio, trascritta il 21/04/2021 a Lecco ai nn. 6227-4636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

Ad esso è stata annotata domanda giudiziale in data 17.09.2024 ai nn. 13724-1323

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 31/01/2005 a firma di Brini Francesco ai nn. 55268/13249 di repertorio, iscritta il 09/02/2005 a Lecco ai nn. 2275/394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 850.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/07/2017 a firma di Conti Carlo ai nn. 30332/20912 di repertorio, iscritta il 17/07/2017 a Lecco ai nn. 9694/1453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/07/2024 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 734/2024 di repertorio, iscritta il 05/08/2024 a Lecco ai nn. 12546/1645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/10/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1350 di repertorio, iscritta il 07/11/2024 a Lecco ai nn. 16622/2237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Colpisce anche altri beni non oggetto della presente stima

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2005 a firma di Brini Francesco ai nn. 55268/13249 di repertorio, iscritta il 21/01/2025 a Lecco ai nn. 676/99, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 850.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2024 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 646/2024 di repertorio, iscritta il 01/08/2024 a Lecco ai nn. 12262/9473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2024 a firma di U.G. Tribunale di Lecco ai nn. 3094-2024 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 a Lecco ai nn. 18264-14031, 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: **€. 2.000,00**

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:

L'intero territorio comunale è soggetto a tutela paesaggistica in base al vincolo apposto con Decreto Ministeriale del 01/07/1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182/1967.

I mapp. 107, 1652 e 1653 ricadono in parte nel Parco Regionale di Montevicchia e Valle del Curone (Approvato con Delibera di Giunta Regionale n. X/2581 del 31.10.2014 - BURL n. 47 del 22.11.2014)

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 29/07/2004 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 57821/10744 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a Lecco, trascritto il 31/07/2004 a Lecco ai nn. 13060-8735

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita - rettifica, con atto stipulato il 21/10/2004 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 58543 di repertorio, registrato il 31/07/2004 a Lecco, trascritto il 03/01/2005 a Lecco ai nn. 1/1.

Atto di rettifica del precedente per correzione superficie del mappale 1653.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione deposito ortofrutticolo ed attrezzature agricole con annessa casa civile abitazione, presentata il 19/02/1988 con il n. 938 di protocollo, rilasciata il 22/07/1989 con il n. 39 prot. 938 di protocollo

Autorizzazione Ambientale N. **14139/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione deposito attrezzi e prodotti ortofrutticoli , presentata il 21/03/1988 con il n. 9023 di protocollo, rilasciata il 26/04/1988 con il n. 14139 di protocollo

Concessione Edilizia in sanatoria N. **90 sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per opere abusive, presentata il 28/02/1995 con il n. 2165 di protocollo, rilasciata il 30/07/1998 con il n. 90-c prot. 10637 di protocollo

Permesso di Costruire N. **54/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tamponamento capannone esistente, presentata il 12/04/2011 con il n. 6857 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Opere non eseguite

Denuncia Inizio Attività N. **42/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne al Piano Interrato, presentata il 21/05/2012 con il n. 8214 di protocollo, rilasciata il 18/06/2012 con il n. 10735 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

S.C.I.A. N. **166/2024 sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne in difformità alle autorizzazioni precedenti, presentata il 01/08/2024 con il n. 15172 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La SCIA non è stata rilasciata in quanto non è stata versata la sanzione pecuniaria quantificata dell'UTC del Comune di Missaglia in € 4.683,24

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 13/04/2022 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 09/11/2022, l'immobile ricade in zona ambiti agricoli antropizzati (art. 25.1b) - edifici residenziali isolati. Norme tecniche di attuazione ed indici:
vedasi allegati

. Il titolo è riferito solamente al agli immobili costruiti.
trattandosi di un fabbricato residenziale eretto in ambito agricolo per eventuali interventi e opere di sistemazione della proprietà dovranno essere rispettate le norme relative agli ambiti agricoli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si noti che nel pignoramento è indicato al Catasto Urbano il mapp. 2086 cat A/7 classe 4 mentre catastalmente trattasi del mapp. 2086 sub 701; sempre nel pignoramento il mapp. 2087 era identificato come F/4 unità in corso di definizione mentre catastalmente come C/2 classe 3.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne ed esterne vedasi SCIA presentata il 01.08.2024

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- sanzione pecuniaria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Si noti che i costi di regolarizzazione possono subire modifiche qualora l'acquirente non sia imprenditore agricolo in quanto, in questo caso, andrebbe a pagare gli oneri non previsti nel caso di imprenditore agricolo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: uno dei locali sgombero posti al Piano Sottotetto è adibito a bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione sanitari ed impiantistica relativa

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione sanitari ed impiantistica relativa : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



immagine dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o

nella sentenza di fallimento.

BENI IN MISSAGLIA VIA DEI CAMPI 3, FRAZIONE CAMPÙ SUPERIORE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MISSAGLIA Via dei Campi 3, frazione Campù Superiore, della superficie commerciale di **352,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data dei sopralluoghi avvenuti in data 06.02.2025 (in cui non si è potuto accedere all'immobile) e 27.02.2025 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana e del Custode Avv. Giovanna Corti si è potuto riscontrare quanto di seguito.

La VILLETTA UNIFAMILIARE quale casa di ABITAZIONE indipendente ha accesso diretto alla proprietà dalla Via dei Campi n. 3 del Comune di Missaglia (LC) in parte sterrata.

Essa si articola su tre livelli di piano: PT e P1[^] collegati da una scala interna, mentre il P.S1 ha accesso dall'esterno.

Il Piano Terra è interessato da locali principali quali soggiorno/pranzo in cui ci si immette direttamente dalla porta d'ingresso, ampia cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, il tutto disimpegnato da ampio corridoio. I lati Est e Sud sono dotati di ampio porticato esterno.

Al Piano Primo/Sottotetto si trovano locali sgombero mansardati aventi altezze differenti con altezza minima di mt. 1,50 e max 2,58.

Il Piano Seminterrato è destinato ad ampio locale centrale di sgombero su cui si affacciano vari locali di cui tre ripostigli, C.T., lavanderia e bagno. L'accesso avviene da Nord tramite una scala esterna in ferro.

I locali principali risultano serviti da finestre e portefinestre di affaccio esterno per una buona illuminazione e aerazione naturale.

L'intero fabbricato risulta circondato da ampia area verde solo in parte piantumata, piuttosto pianeggiante, solo in minima parte recintato.

L'accesso alla proprietà eseguita avviene da strada sterrata, esso risulta privo di cancelli e di recinzioni.

I locali di abitazione sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica regolare articolati su unico livello di calpestio al Piano Terra con quattro fronti di affaccio esterno che accedono dal portoncino di ingresso blindato.

Gli ambienti principali risultano dotati di serramenti esterni di porta finestra e finestre in legno con vetrocamera, oscurate da persiane in legno e dotate di inferriate esterne. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, zoccolino perimetrale in legno colore bianco, 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), alloggiato nel locale CT..

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

I locali Bagno risultano regolarmente pavimentati e rivestiti su tutte le pareti perimetrali a tutta altezza da piastrelle in ceramica, essi comprendono la dotazione sanitaria di base composta per il bagno grande da: vaso a sedere con cassetta di scarico esterna, bidet, due lavabi di ceramica, vasca da

bagno d'angolo in acrilico e doccia; il bagno piccolo da: vaso a sedere con cassetta interna, bidet, lavabo di ceramica; corredati dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione.

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.

I locali accessori al Piano Primo/Sottotetto risultano pavimentati con piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, di cui *si evidenzia un locale bagno non conforme in quanto privo di altezze regolamentari*, esso è dotato di rivestimento murale in piastrelle di ceramica a tutta altezza; serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale che appaiono conformi all'epoca di realizzazione.

I locali accessori al Piano Seminterrato risultano pavimentati con piastrelle di ceramica con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, tutti i locali sono dotati di serramento che affaccia su bocca di lupo, serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale che appaiono conformi all'epoca di realizzazione.

Il locale C.T. presenta pareti intonacate al rustico.

Il locale Bagno presenta pareti rivestite in ceramica con la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere, bidet, lavabo e piatto doccia con box corredata dalla rubinetteria di servizio in normale stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione.

Le porte sono scorrevoli su binario esterno realizzate in alluminio e legno.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas con produzione di ACS con basamento a terra alloggiata nel locale CT servito da ingresso interno, radiatori in ghisa ad ali 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 all'inizio della proprietà, comodamente accessibili.

Il magazzino/deposito agricolo risulta aperto su tutti i lati esso presenta forma ad "L". L'altezza sotto trave è pari a mt. 4,60. Esso è stato realizzato in c.a.p. composto da pilastri, travi e solaio nervato, con soprastante guaina impermeabile.

L'intero lotto di terreni ha forma assimilabile ad un rettangolo allungato verso Est; esso si presenta pianeggiante, dotato di manto erboso e, solo in minima parte piantumato con piante di medio fusto per lo più posizionate lungo il confine verso Nord ed Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Seminterrato, ha un'altezza interna di P.T. 2,70; P.1^ variabile; P.S1 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2086 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: Via dei Campi 3, piano: S1-T-1^, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/08/2024 Pratica n. LC0092918 in atti dal 08/08/2024 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92918.1/2024)

Coerenze: mapp. 1653 su tutti i lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



Vista villa con deposito/magazzino agricolo



Vista terreno



Vista villa



Vista villa



Vista villa



Vista villa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



mappa satellitare



mappa satellitare ibrida



estratto P.G.T.



estratto carta sensibilità paesistica



estratto tavola dei vincoli

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



vista soggiorno Piano Terra



vista cameretta Piano Terra



vista bagno Piano Terra



vista camera matrimoniale Piano Terra



vista sbarco scala Piano Primo/Sottotetto



vista taverna Piano Seminterrato

CLASSE ENERGETICA:



[119,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 9704900013424 registrata in data 08/08/2024

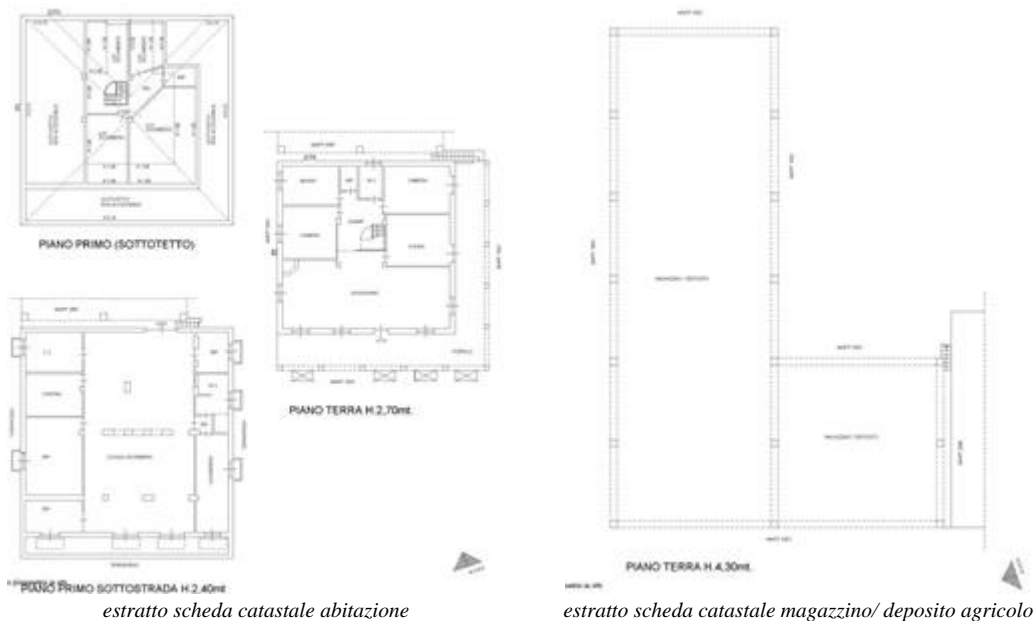
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P.T.	170,53	x	100 %	=	170,53

Porticato P.T.	74,70	x	20 %	=	14,94
Locali accessori P.S1	245,38	x	50 %	=	122,69
Soffitta P.2^	59,79	x	60 %	=	35,87
Sottotetto P.2^	41,38	x	20 %	=	8,28
Totale:	591,78				352,31



ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da ampio porticato aperto su tutti i lati.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2087 (catasto fabbricati), sezione urbana CON, categoria C/2, classe 3, consistenza 588 mq, rendita 1.488,02 Euro, indirizzo catastale: Via dei Campi n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/06/1997 in atti dal 11/06/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. C01818.1/1997)
Coerenze: mapp. 1653 su tutti i lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito aperto	592,63	x	15 %	=	88,89
Totale:	592,63				88,89

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1653 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 1, superficie 13005, reddito agrario 53,73 €, reddito dominicale 73,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE del 27/02/1997 Pratica n. LC0155324 in atti dal 12/10/2012 F.O. 150934/12 (n. 19371.1/1997)
Coerenze: mapp. 1652, 107, 1025, 1908, 2811, 1024, 635, 1389, Via Dei Campi strada, 1655, 1393.

- foglio 1 particella 1652 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo 1, superficie 3600, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 9,30 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 09/06/1994 (n. 5.2/1983)
Coerenze: strada consorziale con al di là i mapp. 874 e 105, mapp. 107, 1653, 104.
- foglio 1 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, 1, superficie 3750, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 9,68 €, indirizzo catastale: Via dei campi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: Strada consorziale con al di là i mapp. 2103, 2102, 2104, 605, mapp. 627, 628, 1653, 1652

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli pianeggianti non coltivati	20.355,00	x	0,2 %	=	40,71
Totale:	20.355,00				40,71

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: 21/02/2025

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: villa indipendente su un unico livello. L'ingresso, camera con bagno e ampio soggiorno con camino che affaccia sul portico, cucina, tre camere e bagno. Al P.S1 locali accessori e ampio terreno di mq 4000

Indirizzo: Missaglia Via John Fitzgerald Kennedy 1

Superfici principali e secondarie: 368

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.222,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 405.000,00 pari a 1.100,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: villa singola inserita in un contesto residenziale di prestigio, caratterizzata da un'architettura elegante e moderna, disposta su un unico livello abitativo oltre a mansarda con terrazzo e seminterrato completo di un box quadruplo

Indirizzo: Lomagna, Via Armando Diaz 7/A

Superfici principali e secondarie: 414

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 1.328,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 495.000,00 pari a 1.195,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI - Osservatorio Valori Immobiliari (30/06/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.750,00

Valori OMI - Osservatorio Valori Immobiliari (28/02/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.229,00

Valore massimo: 1.763,00

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 (1990) 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	-	405.000,00	495.000,00
Consistenza	481,91	368,00	414,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.222,83	1.328,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-3,38	-4,13
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.100,54	1.100,54

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		405.000,00	495.000,00
Data [mesi]		-3,38	-8,25
Prezzo unitario		125.362,91	74.737,91

Prezzo corretto	530.359,53		569.729,66
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			550.044,60
Divergenza:	6,91%	<	10%
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:			
Valore superficie principale:	352,31	x 1.141,38	= 402.119,59
Valore superficie accessori:	129,60	x 1.141,38	= 147.922,85
			550.042,44
RIEPILOGO VALORI CORPO:			
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):			€. 550.042,44
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			€. 550.042,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 (1990) con finiture ed impianti di qualità, risultato complessivamente in normale stato di manutenzione e conservazione generale, considerata la vetustà costruttiva.

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 Missaglia, agenzie: Missaglia 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	villa singola	352,31	129,60	550.042,44	550.042,44
				550.042,44 €	550.042,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 541.042,44**

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: **€. 81.156,37**

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: **€. 86,07**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459.800,00**

data 04/04/2025

il tecnico incaricato
Diana Barassi