



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Nessi Massimiliano con sede in Via Dante Alighieri n. 6 - 23900 Lecco (LC) - Tel.
0341/1880480

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Monti Dario

CF: MNTDRA74B08E507A
con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12
telefono: 0341450572
email: geom.monti@libero.it
PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRIVIO Via Filatoio 10, frazione Beverate, della superficie commerciale di **105,63** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso denominato "Condominio Filatoio" e composto da due fabbricati. Il corpo di fabbrica principale è suddiviso in più unità residenziali e disposto su tre piani fuori terra collegati tra loro da due distinti vani scala privi di ascensore. Il corpo di fabbrica secondario è anch'esso suddiviso in più unità accessorie e disposto su un unico piano terra. La costruzione del complesso di tipologia a corte risale alla seconda metà del 1700. Il cortile interno comune è accessibile da un androne carraio coperto posto a sud del corpo principale e direttamente collegato alla Via Filatoio. L'area di pertinenza è in parte adibita a posti auto e orti in uso esclusivo e in parte a camminamenti e area di manovra in comune. Per l'unità residenziale si rilevano due interventi di ristrutturazione, il primo nel 1990 e il secondo nel 2015, per quest'ultimo i lavori non sono stati terminati. L'accesso all'appartamento e al corpo accessorio avviene direttamente dal cortile interno comune. Il complesso si colloca nella Frazione di Beverate e più precisamente a circa 1,5 km dal centro del paese dove si trova il Municipio e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno tre, ha un'altezza interna di 2,95m e 3,05m appartamento - 1,95/2,95m accessorio. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 904 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): cortile condominiale, altra unità immobiliare, strada comunale (Via Filatoio), altra unità immobiliare.
nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1990.

A.1 **altro fabbricato**, composto da unico vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 904 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord (in senso orario): strada privata, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare.
nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di 19,50 mq e non di 6,82 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare

il valore unitario di 600,00 € e di conseguenza occorre applicare una riduzione sul valore della superficie, nel caso specifico del 65%. Il valore di 4.092,00 € attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 19,50 mq x circa 210,00 €/mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,83 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.674,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.306,60
Data di conclusione della relazione:	29/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *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 13/10/2015 a firma di Notaio Corradini Pier Paolo ai nn. Rep. 5724/4545 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 125.366,86 €.

Importo capitale: 62.784,59 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 11706 e Reg. Part. 1726 del 15/10/2025.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/07/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. Rep. 1952/2025 di repertorio, trascritta il 05/09/2025 a Lecco ai nn. Gen. 13333 Part. 10120, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 6.759,51
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.955,98
Millesimi condominiali:	69,16

Ulteriori avvertenze:

- l'area dove insistono i fabbricati di cui fanno parte gli immobili è sottoposta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del D.Lgs n° 42 del 22/01/2004;

- Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione è costituito in condominio;

- la quota dei millesimi di proprietà è stata dedotta dai documenti ricevuti dall'amministratore del condominio in quanto nell'atto di compravendita non viene indicata;

- il fabbricato principale dove insiste l'unità residenziale è identificato anche come edificio storico-artistico di metà/fine '700.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2015), con atto stipulato il 13/10/2015 a firma di Notaio Dott. Pier Paolo Corradini (Ardenno - SO) ai nn. Rep. 5723 Rac. 4544 di repertorio, trascritto il 15/10/2015 a Lecco ai nn. Gen. 11705 Part. 8248.

Nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

i fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2734/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione servizio igienico, presentata il 15/09/1990 con il n. 5372 di Prot. di protocollo, rilasciata il 20/11/1990 con il n. 2734 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento (mapp. 904 sub. 34).

In seguito alla presente pratica si sarebbe dovuto presentare in Comune la richiesta di abitabilità che però non è stata fatta. Si rileva che alla data della presente l'unità è priva di tale documento.

C.I.L.A.S. N. **184/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riqualificazione edificio con efficientamento energetico (facciate, copertura, serramenti, ecc.), presentata il 14/11/2022 con il n. 15723 di Prot. di protocollo, rilasciata il 14/11/2022 con il n. 184 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato principale (mapp. 904).

La presente pratica è stata preceduta dal rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n° 166/22 del 10/11/2022. I lavori e le opere di cui alla presente pratica non sono mai stati iniziati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 31/03/2021, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

vedi Art. 14 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici autorizzati dal Comune o altri atti pubblici o documentazione considerata legittima: PER L'APPARTAMENTO (sub. 34) - le altezze utili interne di alcuni locali non corrispondono in quanto è stato realizzato un contro soffitto; - la sagoma degli scassi interni delle aperture a nord non corrisponde; - le dimensioni interne del disimpegno notte non corrispondono; PER IL CORPO ACCESSORIO (sub. 37) - le altezze utili interne non corrispondono; - il tavolato interno che divide i due vani ripostigli è stato demolito costituendo così un unico vano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In base all'entità delle difformità rilevate, una parte risultano conformi ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 art. 34 bis (Tolleranze costruttive) comma 1-bis lettera d) mentre una parte potranno essere regolarizzate tramite la predisposizione di una pratica C.I.L.A in sanatoria. Per le difformità rilevate nel corpo accessorio, le tolleranze sono verificate anche ai sensi del D.P.R. 13/02/2017 n° 31 allegato A (di cui all'art. 2, comma 1) - punto A.31.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €2.000,00
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.000,00
- diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €50,00

Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicato per la regolarizzazione delle difformità è il minimo applicabile secondo la normativa vigente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nelle schede catastali vigenti: PER L'APPARTAMENTO (sub. 34) - le altezze utili interne di alcuni locali non corrispondono in quanto è stato realizzato un contro soffitto; - la sagoma degli scassi interni delle aperture a nord non corrisponde; PER IL CORPO ACCESSORIO (sub. 37) - le altezze utili interne non corrispondono; - il tavolato interno che divide i due vani ripostigli è stato demolito costituendo così un unico vano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €600,00
- diritti catastali (n° 1 scheda Cat. A e n° 1 scheda Cat. C) : €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.G.T. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRIVIO VIA FILATOIO 10, FRAZIONE BEVERATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRIVIO Via Filatoio 10, frazione Beverate, della superficie commerciale di **105,63** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso denominato "Condominio Filatoio" e composto da due fabbricati. Il corpo di fabbrica principale è suddiviso in più unità residenziali e disposto su tre piani fuori terra collegati tra loro da due distinti vani scala privi di ascensore. Il corpo di fabbrica secondario è anch'esso suddiviso in più unità accessorie e disposto su un unico piano terra. La costruzione del complesso di tipologia a corte risale alla seconda metà del 1700. Il cortile interno comune è accessibile da un androne carraio coperto posto a sud del corpo principale e direttamente collegato alla Via Filatoio. L'area di pertinenza è in parte adibita a posti auto e orti in uso esclusivo e in parte a camminamenti e area di manovra in comune. Per l'unità residenziale si rilevano due interventi di ristrutturazione, il primo nel 1990 e il secondo nel 2015, per quest'ultimo i lavori non sono stati terminati. L'accesso all'appartamento e al corpo accessorio avviene direttamente dal cortile interno comune. Il complesso si colloca nella Frazione di Beverate e più precisamente a circa 1,5 km dal centro del paese dove si trova il Municipio e tutti i primari servizi e infrastrutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno tre, ha un'altezza interna di 2,95m e 3,05m appartamento - 1,95/2,95m accessorio. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 904 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord (in senso orario): cortile condominiale, altra unità immobiliare, strada comunale (Via Filatoio), altra unità immobiliare.
nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1750 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Merate). 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: monte San Genesio, prealpi Lariane, fiume e parco Adda Nord.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

biblioteca

nella media 

campo da tennis



campo da calcio

nella media 

centro commerciale



centro sportivo

nella media 

cinema		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25Km (Orio al Serio - BG)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400m (fermata Beverate paese)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30Km (A4 Milano-Venezia)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4Km (stazione RFI Olgiate - Calco - Brivio)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,5Km (SS342 Briantea)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 35Km (tangenziale Nord Milano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti (reale consistenza):

- **APPARTAMENTO** posto a piano terra e così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, sala da pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere.

- **RIPOSTIGLIO** posto a piano terra e così suddiviso: unico locale.

Annessa alla proprietà dell'appartamento vi è anche la porzione di marciapiede antistante l'ingresso (come rappresentato nella scheda catastale). Inoltre come riportato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 1987, vi è anche un posto auto scoperto e una porzione di area (ad uso orto) in uso esclusivo.

Nel suo complesso i fabbricati e i beni per l'uso a cui sono destinati sono da considerarsi in uno stato di conservazione insufficiente, necessiterebbero di un intervento di ristrutturazione in generale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale. cancello carraio a chiusura dell'androne coperto comune	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente. le lattonerie quali: canali, pluviali e scossaline sono in lamiera verniciata.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in zoccolatura in parte con piastrelle di graniglia e in parte con intonaco "strollato"	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in parte in stabilitura e parte con controsoffitto in cartongesso. appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in tegole in laterizio a vista. accessorio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro, gli accessori presenti sono: serratura. appartamento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente. corpo accessorio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente. corpo accessorio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in calcestruzzo. accessorio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: chiavistello con lucchetto. accessorio

molto scarso 

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola autonoma. posta sulla facciata esterna a sud

al di sotto della media 

citofonico: audio

mediocre 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. radiatori muniti di valvole termostatiche e la caldaia è collocata all'interno del soggiorno

mediocre 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno. accessorio e appartamento

al di sotto della media 

solai: solaio con voltini di mattone. appartamento

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	98,50	x	100 %	=	98,50
Marcia piede	10,00	x	10 %	=	1,00
Porzione di area (orto)	25,00	x	7 %	=	1,75
Posto auto scoperto	12,50	x	35 %	=	4,38
Totale:	146,00				105,63

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da unico vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 904 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Filatoio 23, piano: Terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord (in senso orario): strada privata, altra unità immobiliare, cortile

condominiale, altra unità immobiliare.

nella visura catastale vigente il n. civico non è aggiornato.

si fa presente che la reale consistenza (superficie commerciale) del presente corpo accessorio è di 19,50 mq e non di 6,82 mq come riportato sopra, purtroppo il programma non permette di modificare il valore unitario di 600,00 € e di conseguenza occorre applicare una riduzione sul valore della superficie, nel caso specifico del 65%. Il valore di 4.092,00 € attribuito al corpo accessorio è da interpretarsi come = 19,50 mq x circa 210,00 €/mq.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	19,50	x	35 %	=	6,83
Totale:	19,50				6,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per **COMPARAZIONE**.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e raggugliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,62	x	600,00	=	63.372,00
Valore superficie accessori:	6,82	x	600,00	=	4.092,00
					67.464,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.464,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.464,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per **COMPARAZIONE**, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona, ed inoltre: come fonte d'informazione

si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2025 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,62	6,82	67.464,00	67.464,00
				67.464,00 €	67.464,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il giudizio sulla comoda divisibilità della quota non viene espresso in quanto la quota pignorata di proprietà dell'immobile in capo al debitore corrisponde all'intera proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.790,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.674,00**

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: **€. 6.367,40**
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: **€. 57.306,60**

data 29/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Monti Dario