



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Serena PANZERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto Isa GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q

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

telefono: 0399921485

email: info@studiogiannettipozzi.it

PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLE BRIANZA Via Lecco 1A, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1629 Sub. 14) posto al PIANO PRIMO è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1629 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana NAV, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/05/1975 in atti dal 30/06/1987 e VARIAZIONE del 14/05/1975 Pratica n. 122428 in atti dal 22/10/2002 ATTR. IDENTIF. CATASTALE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22.1/1975)
Coerenze: a nord proprietà di terzi ed enti comuni, ad est enti comuni, a sud proprietà di terzi ed enti comuni, ad ovest enti comuni
Superficie Catastale: Totale: 62 mq - Totale escluse aree scoperte: 57 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

Immobile costruito nel 1973.

B **box singolo** a COLLE BRIANZA Via Lecco 1A, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' AUTORIMESSA (Part. 1629 Sub. 9) è posta al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1629 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana NAV, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/05/1975 in atti dal 30/06/1987 e VARIAZIONE del 14/05/1975 Pratica n. 122385 in atti dal 22/10/2002 ATTR. IDENTIF. CATASTALE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17.1/1975)
Coerenze: a nord autorimessa di proprietà di terzi, ad est proprietà di terzi, a sud autorimessa di proprietà di terzi, ad ovest enti comuni
Superficie Catastale: Totale: 12 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo in data 13.02.2026.

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 28/12/2007 a firma di Notaio Alessandra Brambilla ai nn. 11946/6949 di repertorio, iscritta il 15/01/2008 a Lecco ai nn. 824/183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 226.000,00.

Importo capitale: Euro 113.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 378 di repertorio, trascritta il 16/04/2018 a Lecco ai nn. 4989/3636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 10/10/2025 a firma di UNEP DI LECCO ai nn. 2590 di repertorio,

trascritta il 20/10/2025 a Lecco ai nn. 15506/11744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 30.562,98
Millesimi condominiali:	102,68

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue comprendono le spese del riscaldamento centralizzato (stimate in circa € 700).

Le spese condominiali e i millesimi sono stati forniti dall' amministratore del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 07/07/2006 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 109955/37916 di repertorio, trascritto il 17/07/2006 a Lecco ai nn. 13987/8762.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** cedono e trasferiscono in piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista nominativamente in Comune Censuario di Nava, Amministrativo di Colle Brianza, Via Lecco n. 1A nello stabile denominato "Condominio Ca' Nova 2" - le porzioni di fabbricato urbano costituite da - APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO, composto da tre locali più servizi, con annesso un vano ad uso AUTORIMESSA posto al PIANO TERRA. Il tutto individuato nel N.C.E.U. di detto Comune, come segue: Sezione NAV - Foglio 4 - mappale 1629 subalterno 14 - via Provinciale - piano 1 - categoria A/2 - classe 2 - vani 5 - Rendita Catastale Euro 490,63; - mappale 1629 subalterno 9 - via Provinciale - piano T - categoria C/6 - classe 2 - mq 11 - Rendita Catastale Euro 38,63. COERENZE DELL'APPARTAMENTO: - a nord proprietà di terzi ed enti comuni; - ad est enti comuni; - a sud proprietà di terzi ed enti comuni; - ad ovest enti comuni. COERENZE DELL'AUTORIMESSA: - a nord autorimessa di proprietà di terzi; - ad est proprietà di terzi; - a sud autorimessa di proprietà di terzi; - ad ovest enti comuni. Salvo errori e come in fatto. Alle suddette porzioni d'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fanno parte e in genere di tutto quanto è previsto dall' art. 1117 Codice Civile, in ragione di 92,63 millesimi per l'appartamento ed in ragione di 10,05 millesimi per l'autorimessa. La vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile si trova con tutte le servitù attive e passive inerenti, con tutte le dipendenze e le pertinenze, con fissi ed infissi a sensi di legge, a corpo e non a misura, immettendosi la parte acquirente in pieno luogo, ragione e stato della parte venditrice la quale rimane garante per ogni caso di evizione. La parte acquirente dichiara di conoscere e si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio attualmente in vigore. La parte venditrice, dichiara che le opere di costruzione delle porzioni di immobile in contratto, nonchè le opere di costruzione della casa di cui le stesse fanno parte, vennero edificate in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Colle

Brianza in data 1 dicembre 1973 n. 39/1973 ed è stata rilasciata dallo stesso Comune la relativa Abitabilità in data 12 giugno 1975. La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori di costruzione delle porzioni immobiliare in contratto non vennero apportate alle stesse modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere per le quali sono stati rilasciati al Sindaco del Comune di Colle Brianza i seguenti provvedimenti: - Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex L. 28/2/1985 n. 47) rilasciata in data 12 novembre 1992 Pratica condono edilizio n. 247 (relativa alla domanda di condono presentata in data 24 dicembre 1986 n. 2873); - Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio ex L. 28/2/1985 n. 47) rilasciata in data 12 novembre 1992 Pratica condono edilizio n. 240 (relativa alla domanda di condono presentata in data 24 dicembre 1986 n. 2866).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 15/10/1992 fino al 07/07/2006), con atto stipulato il 15/10/1992 a firma di Notaio Teodoro Berera ai nn. 116051/25541 di repertorio, trascritto il 10/11/1992 a Lecco ai nn. 10819/7838

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **39/973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa civile abitazione plurifamiliare, rilasciata il 01/12/1973.

Permesso di Abitabilità rilasciato in data 12.06.1975.

Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio) N. **247**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in difformità alla licenza edilizia originaria n.39/1973, rilasciata il 12/11/1992.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento (Foglio NAV/4, Particella 1629 Subalterno 14 - A/2)

Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio) N. **240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere realizzate in difformità alla licenza edilizia originaria n.39/1973, rilasciata il 12/11/1992.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa (Foglio NAV/4, Particella 1629 Subalterno 9 - C/6)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Unità territoriali: Sistema del tessuto urbano consolidato UT R 1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA (Lecco) - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione – Art. 28 Norme di Governo del Territorio: Il Piano delle Regole identifica come “tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale”, le aree urbanizzate di formazione diversificata, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di destinazioni di servizio e complementari. Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell’attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 13.02.2026): - mancata realizzazione del tavolato interno di suddivisione tra l'ingresso e la cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per opere interne (onorario del tecnico incaricato): € 1.200,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 13.02.2026): - mancata realizzazione del tavolato interno di suddivisione tra l'ingresso e la cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia).

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): € 800,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): € 100,00

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

BENI IN COLLE BRIANZA VIA LECCO 1A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLE BRIANZA Via Lecco 1A, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1629 Sub. 14) posto al PIANO PRIMO è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1629 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana NAV, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/05/1975 in atti dal 30/06/1987 e VARIAZIONE del 14/05/1975 Pratica n. 122428 in atti dal 22/10/2002 ATTR. IDENTIF. CATASTALE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22.1/1975)
Coerenze: a nord proprietà di terzi ed enti comuni, ad est enti comuni, a sud proprietà di terzi ed enti comuni, ad ovest enti comuni
Superficie Catastale: Totale: 62 mq - Totale escluse aree scoperte: 57 mq (vedi visura storica)

per immobile allegata)

Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



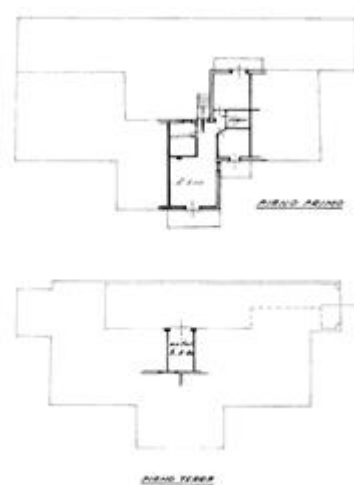
Immagine satellitare dell'immobile sito a COLLE BRIANZA (Lecco) in via Lecco n. 1/A



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di COLLE BRIANZA (Lecco) Piano delle Regole: Unità territoriali: Sistema del tessuto urbano consolidato UT R 1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale



ESTRATTO MAPPA Comune di COLLE BRIANZA/A Foglio 9, Particella 1629



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio NAV/4, Particella 1629 Subalterno 14 (A/2) e Subalterno 9 (C/6)

SERVIZI

municipio

farmacie

negozi al dettaglio

supermercato

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1629 Sub. 14) posto al PIANO PRIMO è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente con doppio vetro realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e legno/vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> RISCALDAMENTO	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
CENTRALIZZATO con radiatori conformità: da verificare. Lo scaldabagno con funzione di acqua calda sanitaria è localizzato in bagno.	



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Appartamento (Sub. 14 - A/2)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Appartamento (Sub. 14 - A/2)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (sub. 14)	62,00	x	100 %	=	62,00
Balconi (sub. 14)	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	77,00				66,50



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Appartamento (Sub. 14 - A/2)



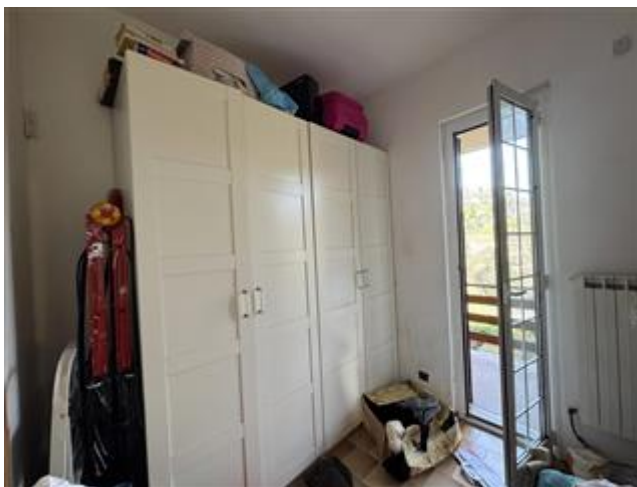
Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Appartamento (Sub. 14 - A/2)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A - Appartamento (Sub. 14 - A/2)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A - Appartamento (Sub. 14 - A/2)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A - Appartamento (Sub. 14 - A/2)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A - Appartamento (Sub. 14 - A/2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN COLLE BRIANZA VIA LECCO 1A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a COLLE BRIANZA Via Lecco 1A, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' AUTORIMESSA (Part. 1629 Sub. 9) è posta al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1629 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana NAV, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/05/1975 in atti dal 30/06/1987 e VARIAZIONE del 14/05/1975 Pratica n. 122385 in atti dal 22/10/2002 ATTR. IDENTIF. CATASTALE- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17.1/1975)
Coerenze: a nord autorimessa di proprietà di terzi, ad est proprietà di terzi, a sud autorimessa di proprietà di terzi, ad ovest enti comuni
Superficie Catastale: Totale: 12 mq (vedi visura storica per immobile allegata)

Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



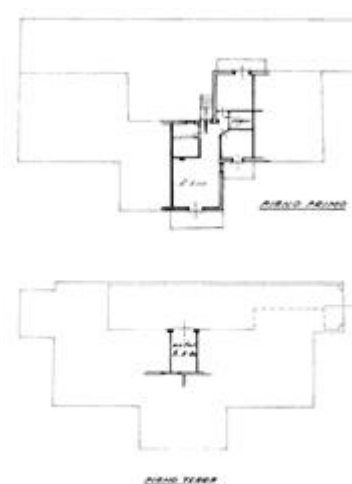
Immagine satellitare dell'immobile sito a COLLE BRIANZA (Lecco) in via Lecco n. 1/A



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di COLLE BRIANZA (Lecco) Piano delle Regole: Unità territoriali: Sistema del tessuto urbano consolidato UT R 1 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale



ESTRATTO MAPPA Comune di COLLE BRIANZA/A Foglio 9,
Particella 1629



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio NAV/4, Particella
1629 Subalterno 14 (A/2) e Subalterno 9 (C/6)

SERVIZI

municipio
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato
ospedale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto (appartamento ed autorimessa) denominato CONDOMINIO CA' NOVA 2 è situato nel Comune di COLLE BRIANZA con ingresso da Via Lecco n. 1A con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' AUTORIMESSA (Part. 1629 Sub. 9) è posta al PIANO TERRA.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta basculante per box
pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa (sub. 9)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Autorimessa (Sub. 9 - C/6)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Autorimessa (Sub. 9 - C/6)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Autorimessa (Sub. 9 - C/6)



Immobile sito a Colle Brianza (Lecco) in via Lecco n. 1A -
Autorimessa (Sub. 9 - C/6)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,50	0,00	60.000,00	60.000,00
B	box singolo	12,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				71.000,00 €	71.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) e successive integrazioni) XXXXXXXXXX € 5.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: XXXXXXXXXX € 65.800,00

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: XXXXXXXXXX € 9.870,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: XXXXXXXXXX € 55.930,00
€ 56.000,00

data 20/03/2026

il tecnico incaricato
Architetto Isa GIANNETTI