



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASTELLO FINANCE S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. STEFANO MANZONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**ARCH. STEFANO POZZI**

CF: PZZSFN71E19E507W  
con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88  
telefono: 0399921485  
email: [pozzi@studiogiannetipozzi.it](mailto:pozzi@studiogiannetipozzi.it)  
PEC: [stefano.pozzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.pozzi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Terreni industriali** a BALLABIO Via Antonio Gramsci, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni ricadono all'interno del perimetro del limite urbanizzato definito AT Ambiti di Trasformazione settore 8 del vigente P.G.T. (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/09/2023 dal Comune di Ballabio) e sono situati in località "Prati di Cabratec" a nord dell'abitato e in prossimità della strada provinciale n. 62.

Nella zona perimetrata è ammessa l'edificazione nel rispetto delle norme dell'Ambito di Trasformazione specifico.

I terreni hanno forma prevalentemente regolare, disposti in piano e si presentano alla data del sopralluogo come un'area a verde.

Come si evince dall'estratto mappa il lotto è diviso in due parti dalla strada consorziale esistente (Via Antonio Gramsci) con fondo in terra battuta.

I mappali 741 e 3586 di C.T. sono gravati da servitù di transito carrabile e con servizi a favore dei mappali 3587 e 3759 di C.T. di proprietà di terzi, per una striscia di terreno di larghezza utile di 4 m sul tratto confinante con il mappale 3490 di C.T..

I terreni del presente lotto sono oggetto di vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 741 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Via Antonio Gramsci, mappale 3760, mappale 3725, mappale 3586 e mappale 3490
- foglio 9 particella 824 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 100, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Mappale 823 su due lati, mappale 1478 e Via Antonio Gramsci
- foglio 9 particella 1478 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 300, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Mappale 822, mappale 3762, mappale 3761, Via Antonio Gramsci, mappale 824 e mappale 823

- foglio 9 particella 3586 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/09/2009 Pratica n. LC0194086 in atti dal 22/09/2009 presentato il 21/09/2009 (n. 194086.1/2009)  
Coerenze: Mappale 741, mappale 3725, mappale 3587 e mappale 3490

Presenta una forma prevalentemente regolare e un'orografia piana.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>1.320,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 95.000,00</b>           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 80.750,00</b>           |
| Data della valutazione:  | <b>06/11/2023</b>             |

## 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 **legale**, stipulata il 06/11/2008 a firma di Pubblico ufficiale Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 100772/134 di repertorio, iscritta il 14/11/2008 a Lecco ai nn. 18313/3718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01.

Importo ipoteca: Euro 4.015.319,48.

Importo capitale: Euro 2.007.659,74

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/06/1996 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE ai nn. 2484 di repertorio, iscritta il 28/07/2016 a Lecco ai nn. 10009/1617, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 206.582,76.

Importo capitale: Euro 206.582,76.

Ipoteca in rinnovazione - formalità di riferimento: Iscrizione n.1524 del 1996

ipoteca **legale**, stipulata il 21/12/2017 a firma di Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 60819/13417 di repertorio, iscritta il 27/12/2017 a Lecco ai nn. 16719/2659, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AI SENSI ART.77 DPR 602 /1973 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Importo ipoteca: Euro 4.015.319,48.

Importo capitale: Euro 2.007.659,74

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/1998 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI LECCO ai nn. 1880/1998 di repertorio, trascritta il 04/07/2018 a Lecco ai nn. 9000/6464, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 14/06/2023 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1372 di repertorio, trascritta il 07/07/2023 a Lecco ai nn. 10406/7885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario ordinanza divisionale (dal 27/01/2015), con atto stipulato il 05/10/2011 a firma di Ordinanza divisionale Tribunale di Lecco ai nn. 1603 di repertorio, trascritto il 27/01/2015 a Lecco ai nn. 1033/789.

Riferimento Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 18 luglio 2023.

SI TRASCRIVE ORDINANZA DIVISIONALE, EMESSA IN UDIENZA IL 5 OTTOBRE 2011 AL N.1603/2011 DI REPERTORIO

PER ESTRAZIONE A SORTE DEI LOTTI A - B - C - D, COME MEGLIO DESCRITTI NELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LECCO N.154 DEL 16 MARZO 2010, PASSATA IN GIUDICATO, CON CUI VENIVA APPROVATO IL PROGETTO DIVISIONALE, DEPOSITATO IN CANCELLERIA IN DATA 4 GENNAIO 2010, A SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE TRA I SOGGETTI, IDENTIFICATI NELLA PRESENTE TRASCRIZIONE, E PER L'EFFETTO VENIVANO FORMATI I LOTTI A E B, DA ASSEGNARSI IN NATURA, MEDIANTE SORTEGGIO, AI CONDIVIDENTI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , LA CUI DESCRIZIONE NEL TESTO DELLA SENTENZA; NONCHE' VENIVANO FORMATI I LOTTI C E D, DA ASSEGNARSI IN NATURA, MEDIANTE SORTEGGIO, AI CONDIVIDENTI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , LA CUI DESCRIZIONE NEL TESTO DELLA SENTENZA.

IL GIUDICE PERTANTO DISPONEVA CHE LE OPERAZIONI DI ESTRAZIONE A SORTE DEI LOTTI VENISSERO ESEGUITE IN FORZA DI ORDINANZA SEPARATA. TALE SORTEGGIO IN EFFETTI AVVENUTO CON LA PREDETTA ORDINANZA DEL 5 OTTOBRE 2011 REPERTORIO 1603/2011. SI PRECISA CHE NELLA PREDETTA SENTENZA 154/2010, VIENE RICONOSCIUTA A FAVORE DEL LOTTO D, CORRISPONDENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 4, UNA SERVITU' DI TRANSITO CARRALE E CON SERVIZI SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA UTILE DI 4 METRI, RICADENTE SUL LOTTO C, CORRISPONDENTE ALL'UNITA' NEGOZIALE 3, SUL TRATTO CONFINANTE CON IL MAPPALE 3490 DI CATASTO TERRENI.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/02/1994 fino al 27/01/2015), registrato il 23/02/1994 a Lecco ai nn. 44 vol.182, trascritto il 23/02/1994 a Lecco ai nn. 1617.

Successione per morte in data 25/08/1992 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per la quota di 1/1 di piena proprietà).

Riferimento Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 18 luglio 2023.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona AT: Ambiti di trasformazione produttivo "Prati di Cabratec" (AT- settore s8).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti di trasformazione (AT):

- Ambito di trasformazione produttivo "Prati di Cabratec" (AT-s8).

L'area è localizzata a nord dell'abitato e si caratterizza per la forte valenza paesaggistica e ambientale. All'interno del Settore di Trasformazione, di ampiezza pari a 49.319 mq, si prevede l'utilizzo di una sola parte dell'area pari a 16.423 mq a confine con gli edifici esistenti per riorganizzare il perimetro edificato, su cui si prevedono due insediamenti produttivi per un totale di 18.000 mc.

L'ambito risulta tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 come "Bellezze d'insieme" relativa alla zona "Piana di Balisio" e ricadono prevalentemente in classe di Fattibilità geologica III (3d) - Fattibilità con consistenti limitazioni in base allo studio geologico di supporto al PGT.

Estratto NTA

Art. 16.10 Ambiti produttivi (zone D2 ai sensi del D.M.2/4/1968 N.1444) (Produttivo.shp)

-Ambiti quasi interamente destinati ad attività produttive e artigianali con edifici a capannone. In esse sono talvolta comprese residenze annesse alle aziende e, in alcuni casi, si riscontrano edifici residenziali preesistenti inglobati all'interno del settore ora definitosi.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Alla data del 14.09.2023 non è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ballabio nessun progetto di edificazione sui lotti oggetto di pignoramento.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BALLABIO VIA ANTONIO GRAMSCI

## **TERRENO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni industriali** a BALLABIO Via Antonio Gramsci, della superficie commerciale di **1.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni ricadono all'interno del perimetro del limite urbanizzato definito AT Ambiti di Trasformazione settore 8 del vigente P.G.T. (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/09/2023 dal Comune di Ballabio) e sono situati in località "Prati di Cabratec" a nord dell'abitato e in prossimità della strada provinciale n. 62.

Nella zona perimetrata è ammessa l'edificazione nel rispetto delle norme dell'Ambito di Trasformazione specifico.

I terreni hanno forma prevalentemente regolare, disposti in piano e si presentano alla data del sopralluogo come un'area a verde.

Come si evince dall'estratto mappa il lotto è diviso in due parti dalla strada consorziale esistente (Via Antonio Gramsci) con fondo in terra battuta.

I mappali 741 e 3586 di C.T. sono gravati da servitù di transito carrabile e con servizi a favore dei mappali 3587 e 3759 di C.T. di proprietà di terzi, per una striscia di terreno di larghezza utile di 4 m sul tratto confinante con il mappale 3490 di C.T..

I terreni del presente lotto sono oggetto di vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

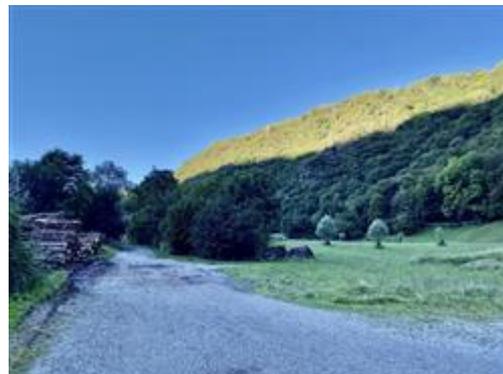
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 741 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 360, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Via Antonio Gramsci, mappale 3760, mappale 3725, mappale 3586 e mappale 3490
- foglio 9 particella 824 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 100, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Mappale 823 su due lati, mappale 1478 e Via Antonio Gramsci
- foglio 9 particella 1478 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 300, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Mappale 822, mappale 3762, mappale 3761, Via Antonio Gramsci, mappale 824 e mappale 823
- foglio 9 particella 3586 (catasto terreni), sezione urbana BALLABIO SUPERIORE, qualita/classe PRATO 4, superficie 560, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 22/09/2009 Pratica n. LC0194086 in atti dal 22/09/2009 presentato il 21/09/2009 (n. 194086.1/2009)  
Coerenze: Mappale 741, mappale 3725, mappale 3587 e mappale 3490

Presenta una forma prevalentemente regolare e un'orografia piana.



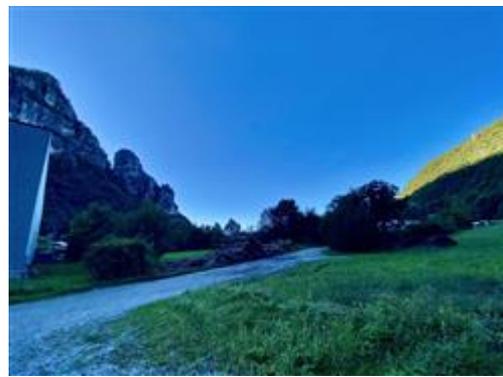
*Vista mappale 741 e mappale 3586*



*Vista mappale 1478 e mappale 824*



*Via Antonio Gramsci (strada d'accesso)*



*Vista d'insieme*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina.



Vista aerea con individuazione degli immobili



Estratto PGT

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni ricadono all'interno del perimetro del limite urbanizzato definito AT Ambiti di Trasformazione settore 8 del vigente P.G.T. (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/09/2023 dal Comune di Ballabio) e sono situati in località "Prati di Cabratec" a nord dell'abitato e in prossimità della strada provinciale n. 62.

Nella zona perimetrata è ammessa l'edificazione nel rispetto delle norme dell'Ambito di Trasformazione specifico.

I terreni hanno forma prevalentemente regolare, disposti in piano e si presentano alla data del sopralluogo come un'area a verde.

Come si evince dall'estratto mappa il lotto è diviso in due parti dalla strada consorziale esistente (Via Antonio Gramsci) con fondo in terra battuta.

I mappali 741 e 3586 di C.T. sono gravati da servitù di transito carrabile e con servizi a favore dei mappali 3587 e 3759 di C.T. di proprietà di terzi, per una striscia di terreno di larghezza utile di 4 m sul tratto confinante con il mappale 3490 di C.T..

I terreni del presente lotto sono oggetto di vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione    | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Particella 741 | 360,00      | x | 100 %  | = | 360,00      |
| Particella 824 | 100,00      | x | 100 %  | = | 100,00      |

|                 |                 |   |       |   |                 |
|-----------------|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| Particella 1478 | 300,00          | x | 100 % | = | 300,00          |
| Particella 3586 | 560,00          | x | 100 % | = | 560,00          |
| <b>Totale:</b>  | <b>1.320,00</b> |   |       |   | <b>1.320,00</b> |



Terreni oggetto di procedura esecutiva



Ambito di Trasformazione s8 (PGT)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima tiene conto: della zona territoriale in cui è ubicato il terreno, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, ecc., dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La valutazione è stata effettuata prendendo a riferimento le rilevazioni effettuate nel mercato immobiliare specifico che tengono conto dei parametri sopra citati e considerando le caratteristiche che incidono positivamente e negativamente sui valori dei terreni come ad esempio le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi, ecc..

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che i terreni ricadono nell'Ambito di Trasformazione s8 dell'attuale P.G.T. e pertanto per la loro edificazione/trasformazione è richiesta la redazione di un progetto esecutivo unitario che includa i terreni di proprietà diverse compresi nel perimetro dell'ambito di notevole consistenza (superficie territoriale di 16.423 mq).

Tale progetto dovrà includere la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle opere di mitigazione, prevedere la cessione di aree a verde e parcheggi e i costi relativi all'elaborazione del progetto stesso.

Il metodo applicato per la determinazione del valore di mercato dei terreni e quello di trasformazione, in quanto il puro terreno viene trasformato tramite una serie di opere, operazioni ed investimenti finanziari in un bene totalmente diverso (edificio) e pertanto di valore notevolmente diverso.

La presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile, non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli

indicati negli atti di provenienza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Ballabio, agenzie: Ballabio, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2023

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  | terreno industriale | 1.320,00    | 0,00            | 95.000,00          | 95.000,00          |
|    |                     |             |                 | <b>95.000,00 €</b> | <b>95.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.000,00**

**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: **€. 14.250,00**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 80.750,00</b> |

data 06/11/2023

il tecnico incaricato  
ARCH. STEFANO POZZI