



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 71/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Rosario LO MONTE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Reatti Valter**

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 51/B

telefono: 3393501842

email: [studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it](mailto:studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it)

PEC: [valter.reatti@geopec.it](mailto:valter.reatti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALBIATE via A. Manzoni 7, frazione VILLA VERGANO, della superficie commerciale di **60,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna comune e composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di circa 3,15 ml .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/01/2012 Pratica n. LC0007320 in atti dal 19/01/2012 DIVISIONE E PARZ. CAMBIO D'USO (n. 735.1/2012)  
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile altra proprietà - altre u.i. - scala d'accesso comune - affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.

**B** **[REDACTED]** GALBIATE via A. Manzoni 7, frazione VILLA VERGANO, della superficie commerciale di **36,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Unità immobiliare **[REDACTED]** che al momento non garantisce i requisiti di abitabilità, composto da: vano notte/giorno, disimpegno, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/01/2012 Pratica n. LC0007320 in atti dal 19/01/2012 DIVISIONE E PARZ. CAMBIO D'USO (n. 735.1/2012)  
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno - altra u.i. - portico e cortile comune - altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.610,00
Data di conclusione della relazione:	28/12/2025

## 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 25/11/2003 a firma di notaio F. Cimei ai nn. 11923 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 a Lecco ai nn. 17208 - 2205, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO..

Importo ipoteca: € 180.000=.

Importo capitale: € 90.000==.

Durata ipoteca: 25 anni.

In rinnovazione della formalità iscritta il 19/12/2003 all'articolo 4014.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2024 a firma di Tribunale di Livorno ai nn. 227 di

repertorio, iscritta il 24/05/2024 a Lecco ai nn. 7828 - 970 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 90.000==.

Importo capitale: € 51.353,32==

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1486 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a Lecco ai nn. 10119 - 7702, 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/11/2003 a firma di notaio F. Cimei ai nn. 11922 di repertorio, registrato il 17/12/2003 a Lecco ai nn. 3141 serie 1T, trascritto il 19/12/2003 a Lecco ai nn. 19906 - 13169

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **149/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di opere ai sensi degli artt.22, 23 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., presentata il 19/07/2003 con il n. 10452 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI A - B.

Permesso di Costruire in sanatoria. N. **138/2012**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne di straordinaria manutenzione consistenti nella diversa distribuzione interna e parziale cambio d'uso., rilasciata il 13/11/2012.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B

Richiesta N. **prot. 9546**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rottura suolo pubblico per allacciamento ai sottoservizi - acquedotto (via A. Manzoni),, rilasciata il 07/07/2006 con il n. 9546 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 22/09/2016 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 7 del 15/02/2017. , l'immobile ricade in zona TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE DI MATRICE URBANA.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA artt. 22 - 31.  
L'intero comune è assoggettato al D.LGS 42/2004.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si sono riscontrati i requisiti di abitabilità.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Galbiate, a colloqui avuti con i confinanti, dalle comunicazioni richieste e inviatemi e qui unite nell'allegato "COMUNICAZIONI INVIASTEMI" sia dal tecnico incaricato al Permesso di Costruire in Sanatoria che dall'Agenzia Immobiliare detentrica delle chiavi e precedentemente incaricata alla vendita, non si è riscontrato il rispetto delle condizioni richieste dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Galbiate con sua comunicazione del 13/11/2012 prot. n° 14309 qui unita alla presente con l'allegato EDILIZIA .

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPI A - B

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPI A - B

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a CORPI A - B

BENI IN GALBIATE VIA A. MANZONI 7, FRAZIONE VILLA VERGANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALBIATE via A. Manzoni 7, frazione VILLA VERGANO, della superficie commerciale di **60,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala esterna comune e composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di circa 3,15 ml .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/01/2012 Pratica n. LC0007320 in atti dal 19/01/2012 DIVISIONE E PARZ. CAMBIO D'USO (n. 735.1/2012)

Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile altra proprietà - altre u.i. - scala d'accesso comune - affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia

buono 

scuola elementare

buono 

spazi verde

buono 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km  
 ferrovia distante 6 km  
 autobus distante 450 ml  
 tangenziale distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura  
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*copertura:* a falde costruita in legno



Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica  
*infissi esterni:* anta singola a battente realizzati in pvc  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni piетrame , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*plafoni:* realizzati in stabilitura  
*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica  
*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea conformità: da collaudare  
*citofonico:*  
*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare  
*fognatura:* separata con recapito in collettore o



rete comunale

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da collaudare



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,71	x	100 %	=	60,71
<b>Totale:</b>	<b>60,71</b>				<b>60,71</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato col metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

\*\* tramite indagini sulle richieste di prezzi per immobili offerti in vendita che hanno portato al risultato di valori variabili tra gli € 1.200 e gli € 1.350;

\*\* dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA\_FIMAA che indicano valori al mq. da € 1.200 a € 1.300;

\*\* dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.100;

\*\* dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.050 a € 1.450.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.800,00**

BENI IN GALBIATE VIA A. MANZONI 7, FRAZIONE VILLA VERGANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

██████████ a GALBIATE via A. Manzoni 7, frazione VILLA VERGANO, della superficie commerciale di **36,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare ██████████ che al momento non garantisce i requisiti di abitabilità, composto da: vano notte/giorno, disimpegno, ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 622 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 19/01/2012 Pratica n. LC0007320 in atti dal 19/01/2012 DIVISIONE E PARZ. CAMBIO D'USO (n. 735.1/2012)

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno - altra u.i. - portico e cortile comune - altra u.i.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2012.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
spazi verde	buono	

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	buono	
ferrovia distante 6 km	buono	
autobus distante 450 ml	buono	
tangenziale distante 8 km	buono	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	scarso	

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in pvc - ferro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: da collaudare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da collaudare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da collaudare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata con recapito in collettore o rete comunale. si fa riferimento a quanto riportato nella TAV. 2 della D.I.A. del 19/07/2003 P.E. 149/03.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale. si fa riferimento all'autorizzazione del 07/07/2006 prot. n. 9546.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da collaudare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare [redacted] che al momento non garantisce i requisiti di abitabilità.	60,29	x	60 %	=	36,17
<b>Totale:</b>	<b>60,29</b>				<b>36,17</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadrati commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato col metodo comparativo diretto, analizzando immobili dello stesso segmento di mercato, raffrontati in funzione al numero e grado di dettaglio dei dati immobiliari rilevati.

Si sono inoltre effettuati, al fine di acquisire ulteriori dati, le seguenti indagini:

\*\* tramite indagini sulle richieste di prezzi per immobili offerti in vendita che hanno portato al risultato di valori variabili tra gli € 1.200 e gli € 1.350;

\*\* dall'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA\_FIMAA che indicano valori al mq. da € 1.200 a € 1.300;

\*\* dalla BORSA DATI IMMOBILIARI che da valori che si discostano di poco da € 1.100;

\*\* dall'O.M.I. che indica valori al mq. variabili da € 1.050 a € 1.450.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di mercato dei beni, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento i prezzi di vendita per immobili dello stesso segmento comparativo, i valori attribuiti in quella zona del Comune di Galbiate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI e da quanto riportato nell'ultimo RILEVATORE PREZZI MERCATO IMMOBILIARE LECCO E PROVINCIA\_FIMAA dove si rispecchia l'attuale andamento e quantificazione dei prezzi di compravendita; tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, l'ubicazione, l'esposizione, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto

di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco., conservatoria dei registri immobiliari di Lecco., ufficio tecnico di Galbiate, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare, Rilevatore Immobiliare oltre ad editoriali e annunci., ed inoltre: indagini sul territorio.

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	60,71	0,00	66.800,00	66.800,00
B	██████████	36,17	0,00	39.800,00	39.800,00
Unità immobiliare che al momento non garantisce i requisiti di abitabilità				<b>106.600,00 €</b>	<b>106.600,00 €</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: **€. 106.600,00**

**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: **€. 15.990,00**

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: **€. 90.610,00**

data 28/12/2025

il tecnico incaricato  
Reatti Valter