



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Ilaria Guglielmana

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Diana Barassi**

CF:BRSDNI62R42E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5

telefono: 0341286500

email: arch.barassi@oddo.it

PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

## LOTTO 1

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

**A** **residenziale** a BALLABIO VIA CARROBBIO 22, frazione Superiore, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato da cielo a terra disposto su tre livelli collegati internamente da scala. Trattasi di un edificio risalente ad epoche remote, realizzato in aderenza ad altri stabili. L'accesso e lo scarico avvengono dalla Via Carrobbio n. 22 di Ballabio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,26, 2,50 e 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 66 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio, 22, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)  
Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 784.1/2008) passando dal fg 2 al 13
- foglio 13 particella 66 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio 22, piano: 2<sup>^</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)  
Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9784.1/2008) passando dal fg 2 al 13
- foglio 13 particella 66 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n. 22 , piano: T-1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,38 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:	€. 24.801,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

## 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 30/11/2024 a firma di Notaio Cimei ai nn. 13275/1953 di repertorio, iscritta il 18/11/2024 a Lecco ai nn. 17173/2311, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 200000,00.

Importo capitale: € 100000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni siti in Ballabio Sez Urb SUP, fg. 2, particella 66

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

pignoramento, stipulata il 29/10/2007 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2796 di repertorio, trascritta il 07/11/2007 a Lecco ai nn. 20527/12319, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a beni siti in Ballabio Sez Urb SUP, fg. 2, particella 66

pignoramento, stipulata il 14/04/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1078 di repertorio,

trascritta il 20/05/2025 a Lecco ai nn. 7422/5643, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a beni siti in Ballabio Sez Urb SUP, fg. 13, particella 68 sub 701 e particella 68 sub 702.

Il quadro "D" riporta: "l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 134.016,44 oltre ad interessi e spese, si precisa che le particelle dell'immobile nel titolo sono state erroneamente indicate col mapp. 68 anziché correttamente con 66. si esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	<b>I'atto non riporta tale dato</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Valore dell'immobile riportato nell'atto di provenienza € 45.000,00

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2004), con atto stipulato il 30/11/2004 a firma di Notaio Cimei ai nn. 13274 di repertorio, trascritto il 15/12/2004 a Lecco ai nn. 20410/13058.

Il titolo è riferito solamente a ai beni siti in Ballabio Sez Urb BS, fg. 2, particella 66

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2004 fino al 30/11/2004), con atto stipulato il 01/06/2004 a firma di Notaio Barone ai nn. 60438/7005 di repertorio, registrato il 24/06/2004 a Lecco ai nn. 3806 serie 1T, trascritto il 24/06/2004 a Lecco ai nn. 10138/6756

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile eretto in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza, a cui sono seguite opere di manutenzione straordinaria in forza della pratica edilizia rilasciata in data 11/06/1990 prot. 2915.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L. 28/2/85 N.47 **N. ART 26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di esecuzione opere interne consistenti nella sostituzione dei pavimenti, manutenzione ordinaria quali rappezzi intonaci e tinteggiature ecc, presentata il 04/06/1990 con il n. 2915 di protocollo

Permesso di Costruire per ristrutturazione **N. PdC 41/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia e creazione di due unità immobiliari, presentata il 05/10/2004 con il n. 8212 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Parere negativo espresso dall'ASL in data 05/04/2005 prot. 22476

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 04/11/2011 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi del 07/11/2012, l'immobile ricade in zona "A" - Nuclei di antica formazione - Art. 21.1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedasi allegati

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

nell'atto di pignoramento vengono riportati i seguenti beni: Comune Ballabio, Sezione Urbana SUP, fg. 13, mapp. 68 subb 701 e 702. Via Carrobbio n. 22 intestato a Mangioni Massimo.

Il mapp. esatto è il 66 mentre gli altri dati risultano essere tutti corretti.

Si noti che l'atto di provenienza già riportava nella descrizione che al Piano Terra risultava presente un bagno, mentre la scheda catastale lo definiva ripostiglio.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non riporta il w.c. presente al Piano Terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA e diritti di segreteria: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub 701

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

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE), e pertanto occorre farle predisporre da professionista abilitato. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: D.G.R. X/3868 del 17/07/2015, D.R. 224 del 18/01/ 2016, D.Lgs. 192/2005, D.R. 5796 del 11/06/2009) )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione APE

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione APE : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN BALLABIO VIA CARROBBIO 22, FRAZIONE SUPERIORE

**RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**residenziale** a BALLABIO VIA CARROBBIO 22, frazione Superiore, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato da cielo a terra disposto su tre livelli collegati internamente da scala. Trattasi di un edificio risalente ad epoche remote, realizzato in aderenza ad altri stabili. L'accesso e lo scarico avvengono dalla Via Carrobbio n. 22 di Ballabio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,26, 2,50 e 2,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 66 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio, 22, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)  
Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 784.1/2008) passando dal fg 2 al 13
- foglio 13 particella 66 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Carrobbio 22, piano: 2^, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE, COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)  
Coerenze: mapp. 68, 67, 64, 65 e 71  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2008 Pratica n. LC0207298 in atti dal 22/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9784.1/2008) passando dal fg 2 al 13
- foglio 13 particella 66 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, indirizzo catastale:

VIA CARROBBIO n. 22 , piano: T-1^-2^, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. LC0191825 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE,COSTITUZIONE BCNC (n. 10878.1/2007)

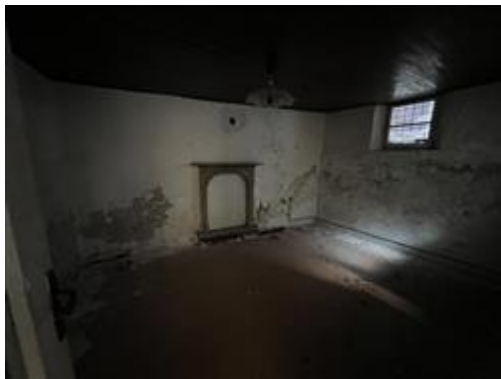
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1990.



*vista numero civico*



*vista interna scala interna al Piano Terra*



*vista interna locale al Piano Terra*



*vista interna bagno al Piano Primo*



*vista interna locale al Piano Primo*



*vista esterna fabbricato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



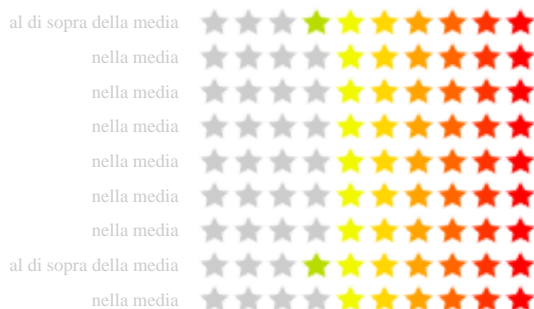
foto esterna retro



foto esterna fronte

SERVIZI

- biblioteca
- farmacie
- scuola elementare
- municipio
- parco giochi
- negozi al dettaglio
- supermercato
- spazi verde
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.07.2025 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Ilaria Guglielmana si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una porzione di fabbricato da cielo a terra disposto su tre livelli collegati internamente da scala. Trattasi di un edificio risalente ad epoche remote, realizzato in aderenza ad altri stabili. L'accesso e lo scarico avvengono dalla Via Carrobbio n. 22, ovvero ad Est tramite passaggio sul mapp. 67 che si diparte dalla Via Carrobbio stessa, trattasi di strada di calibro ridotto. Ci si immette in un locale ingresso, da cui si accede ad un ampio locale oltre ad un piccolo w.c.; tramite scala interna in muratura si accede al Piano Primo ove trovano ubicazione un ampio locale ed un altro w.c.; proseguendo tramite scala in legno si accede ad un disimpegno/ingresso da cui si accede ad altro locale.

L'immobile seppur identificato catastalmente con 3 subalterni di fatto consiste in un'unica abitazione consistente in un locale per ognuno dei tre piani con un ampio disimpegno, ove trova ubicazione la scala di collegamento tra i diversi piani, che permette l'accesso ai locali citati. Il bagno principale si trova al P.1<sup>A</sup> mentre il piccolo w.c. e risulta adiacente alla porta d'ingresso al P.T.

Gli immobili sono realizzati con materiale e tipologie costruttive tipiche della prima metà del '900 quali murature portanti in mattoni e pietra, solai in legno, scale in muratura con gradini in pietra, tetto con orditura in legno e soprastante copertura in tegole di cotto, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate intonacate.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centrale rispetto alla zona Superiore del comune di appartenenza. Essa fa parte del vecchio nucleo, accessibile con mezzi privati di ridottissime dimensioni e con servizi pubblici, la zona è dotata di ogni tipo di servizi.

Possibilità di parcheggio libero scarso. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo sostenuto, trovandosi nelle immediate vicinanze della strada che porta ai Piani Resinelli, rinomata meta turistica.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile esternamente ed internamente scarso.

Le altezze interne sono pari a mt. 2,26 al Piano terra, mt. 2,50 al Piano Primo e mt. 2,00 al Piano Secondo.

L'alloggio gode di scarsa visuale in quanto si affaccia su vicolo di ridotte dimensioni con stretta vicinanza ad altri fabbricati.

Finiture dell'appartamento di tipo mediocri: ingresso protetto da porta in legno e vetro, pavimentazione in piastrelle di cotto; pareti intonacate e tinteggiate. I due servizi igienici presentano rivestimento murale in piastrelle di ceramica; essi sono rispettivamente composti da vaso al P.T. e, lavabo, vaso, bidè e vasca da bagno al P.1<sup>A</sup>.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta bianco, serramenti parte in ferro e parte in legno tinta bianco dotati di vetro singolo.

Livello delle finiture: scarso, esse risalgono all'origine della costruzione, inoltre si trovano in uno stato di alto degrado; la copertura è stata oggetto di parziale cedimento.

Impianto elettrico: sottotraccia con quadro nell'ingresso al P.T. attualmente non funzionante.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti, essi risultano comunque non funzionanti.

Il livello generale degli impianti è di tipo scarso.

La possibilità di utilizzo dell'immobile richiede una serie di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di renderlo agibile.



vista contatore elettrico

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
Immobile	120,38	x	100 %	=	120,38
<b>Totale:</b>	<b>120,38</b>				<b>120,38</b>



PIANO TERRA - h Cm 226



PIANO PRIMO - h Cm 250



estratto scheda catastale  
sub 702

estratto scheda catastale sub 701

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2025

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: casa indipendente da cielo a terra composta da piano terra 2 locali sgomberi con cantine, Piano primo 2 locali con bagno, Piano secondo 2 locali con bagno e balcone.

Indirizzo: Via Dottor Carrobbio 3 Ballabio

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 362,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 326,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2024

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: fabbricato terraciato parzialmente da ristrutturare, composto da 5 locali e 3 bagni con balcone e cantina posizionato nel centro storico di Ballabio Superiore

Indirizzo: nucleo storico Ballabio

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 392,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 353,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI - Agenzia delle Entrate (31/12/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: abitazioni di tipo economico in uno stato normale

Borsino Immobiliare (24/07/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 872,00

Valore massimo: 1.163,00

Note: abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	44.100,00	99.000,00
Consistenza	120,38	135,00	280,00
Data [mesi]	0	2,00	10,00
Prezzo unitario	-	362,96	392,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,37	-0,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	326,67	326,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		44.100,00	99.000,00
Data [mesi]		-0,74	-8,25
Prezzo unitario		-4.775,87	-52.142,53
<b>Prezzo corretto</b>		<b>39.323,40</b>	<b>46.849,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.086,31**

Divergenza: 16,06% < **20%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,38 x 357,92 = **43.086,41**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione valore relativo allo stato conservativo dello stesso	-17.234,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 25.851,85</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 25.851,85</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli International Valuation Standard considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); e il cost approach o metodo del costo (di ricostruzione deprezzato).

Nel caso in esame viene applicato l'MCA (Market Comparison Approach) che è il metodo del confronto di mercato ossia è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico economiche degli immobili.

Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Ballabio, agenzie: Ballabio e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare e valori FIMAA

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	residenziale	120,38	0,00	25.851,85	25.851,85
				<b>25.851,85 €</b>	<b>25.851,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.050,00</b>
----------------------------------------------------------	--------------------

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.801,85**

**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: **€. 3.720,28**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 81,57**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato  
Diana Barassi