



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. ALBERTO CATTANEO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2

telefono: 3391206590

email: m.sprea80@libero.it

PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025

## LOTTO 2

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

**A**

**Appartamento** ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie commerciale pari a 71,95 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, antibagno, disimpegno e intercapedine, oltre a terrazzo, balcone e area esterna di accesso.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna pari a 255 cm ed è localizzato al primo piano di un edificio realizzato durante gli anni 2007-08.

Il fabbricato è costituito complessivamente da tre piani fuori terra, rispettivamente destinati ad altrettante unità abitative.

L'accesso all'appartamento avviene tramite l'area esterna in proprietà, raggiungibile attraverso il cortile al piano terra e la scalinata esterna ad uso comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 708, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su subalterno 707, subalterno 706, subalterno 709, terrapieno.

**B**

**Posto auto** ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie catastale pari a **12,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile dal cortile ad uso comune asservito al fabbricato descritto alla lettera precedente.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 711, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 61,97 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, subalterno 712, subalterno 705, subalterno 710.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 83,95 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:             | [REDACTED]           |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | [REDACTED]           |
| Data di conclusione della relazione:   | 24/12/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano occupate da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/11/2015 con scadenza il 29/11/2019, registrato il 11/12/2015 a Erba (CO) con il codice identificativo TM515T002159000ZH e importo dichiarato pari a 4.200 euro annui.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, ma risulta ormai ampiamente scaduto e non è mai stato rinnovato.

## 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 25/05/2007 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 16449/4129 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 a Lecco ai nn. 11363/2428, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 375.000 euro.

Importo capitale: 250.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

Titolo riferito a unità immobiliari, molte delle quali successivamente variate e soppresse.

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

**Pignoramento** del 18/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco al n. 1671 di repertorio, trascritto il 18/07/2025 a Lecco ai nn. 11118/8451, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 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

Ulteriori avvertenze:

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa dei terreni identificati alla particella 2679 (ente urbano) e alle particelle 2689, 2692 (terreni boschivi fortemente scoscesi, posti a nord-ovest del fabbricato), anch'essi oggetto di pignoramento immobiliare; sulla base delle informazioni raccolte le tabelle millesimali non risulterebbero essere mai state redatte.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

dal 29/01/2007, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 29/01/2007 a firma di notaio Fabrizio Cimei ai nn. 16013/3782 di repertorio, trascritto il 16/06/2008 a Lecco ai nn. 9981/6399, in rettifica della formalità trascritta a Lecco in data 05/02/2007 ai nn. 2197/1355.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

fino al 29/01/2007, per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (den.65 vol.455 dell'Ufficio del Registro di Lecco) trascritta il 12/11/1969 ai nn. 6898/5709, devoluta per legge.

Il titolo è riferito al terreno sul quale sarebbero successivamente sorti gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

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

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

**Permesso di Costruire n. 50/2006** e successiva variante, domanda originaria intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "*formazione unità immobiliare al piano sottotetto e opere tecnologiche per risparmio energetico*", presentata il 29/12/2006 con il n. 9980 di protocollo, titolo edilizio rilasciato il 10/03/2007 con il n. 1963 di protocollo.

Richiesta di voltura del procedimento depositata il 08/02/2007 prot.n. 1139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I lavori sono iniziati il 19/03/2007 e sono stati ultimati il 31/07/2008.

Certificato di agibilità rilasciato il 01/09/2008, con validità decorrente dal 31/07/2008.

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

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 04/11/2011, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 07/11/2012.

L'intero fabbricato ricade in zona denominata "Ambiti prevalentemente residenziali B" del "Tessuto Urbano Consolidato", le cui caratteristiche sono descritte all'articolo 16.6 del Piano delle Regole.

I terreni posti alle spalle del fabbricato (mappali 2689, 2692) ricadono in parte tra gli "Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale" soggetti a tutela.

Complessivamente l'area risulta essere caratterizzata dai valori 2 e 5 riferiti alla sensibilità paesistica dei luoghi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BALLABIO VIA DANTE ALIGHIERI 6, FRAZIONE BALLABIO INFERIORE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie commerciale pari a 71,95 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, antibagno, disimpegno e intercapedine, oltre a terrazzo, balcone e area esterna di accesso.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna pari a 255 cm ed è localizzato al primo piano di un edificio realizzato durante gli anni 2007-08.

Il fabbricato è costituito complessivamente da tre piani fuori terra, rispettivamente destinati ad altrettante unità abitative.

L'accesso all'appartamento avviene tramite l'area esterna in proprietà, raggiungibile attraverso il cortile al piano terra e la scalinata esterna ad uso comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 708, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su subalterno 707, subalterno 706, subalterno 709, terrapieno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico di Ballabio Inferiore, in zona a prevalente destinazione residenziale.

Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Parco Valentino e Piani Resinelli, Valsassina, Prealpi lombarde, Lario.

SERVIZI

|                 |             |                     |
|-----------------|-------------|---------------------|
| asilo nido      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                          |                         |                     |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 48 km | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 150 m   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 7 km   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|  |                         |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> ante a battente, telaio realizzato in legno e vetrocamera.   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> ante singole a battente, in legno tamburato.   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costituite da blocchi portanti in laterizio e strato esterno di coibentazione termica (cappotto termico).   | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna:</i> realizzata con piastrelle di ceramica per il terrazzo ed elementi in pietra per il balcone; si ritiene necessaria la rimozione e nuova posa di buona parte delle piastrelle del terrazzo, oltre alla contestuale verifica del sottostante strato di tenuta all'acqua. | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata con piastrelle di ceramica.  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati con intonaco a base di calce e cemento; si rilevano segni di degrado all'interno di bagno, antibagno e camera da letto secondaria,  | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante area esterna posta al secondo piano.

*portone di ingresso:* anta singola a battente, rivestimento in legno, serratura blindata.

*protezioni infissi esterni:* persiane a battente, realizzate in legno.

*rivestimento esterno:* realizzato con intonaco di finitura, a protezione dello strato di coibentazione termica.

*rivestimento interno:* realizzato con intonaco a base di calce e cemento, oltre a piastrelle di ceramica (bagno, angolo cottura); si rilevano notevoli segni di degrado in corrispondenza della muratura confinante con l'intercapedine, causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante area esterna posta al secondo piano.

mediocre 

al di sotto della media 

nella media 

scarso 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220 V; presente la dichiarazione di conformità dell'impianto riferita però a normativa ormai abrogata; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto redatta da tecnico abilitato.

nella media 

*citofonico:* audio.

nella media 

*fognatura:* rete di smaltimento condominiale con recapito in fognatura comunale.

nella media 

*gas:* impianto di adduzione per il piano cottura e per la caldaia, con presenza di un tratto di tubazione sottotraccia; presente la dichiarazione di conformità dell'impianto riferita però a normativa ormai abrogata; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto redatta da tecnico abilitato.

nella media 

*idrico:* tubazioni posate sottotraccia.

nella media 

*termico:* impianto autonomo costituito da caldaia murale esterna e radiatori in acciaio; presente la dichiarazione di conformità dell'impianto riferita però a normativa ormai abrogata; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto redatta da tecnico abilitato.

nella media 

Delle Strutture:

*solai:* solaio misto in laterocemento, gettato in opera.

nella media 

*strutture verticali:* realizzate in cemento armato.

nella media 

*balconi:* struttura costituita da mensola a sbalzo, in legno.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                  | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| soggiorno con angolo cottura | 22,50         | x | 100 %  | = | 22,50        |
| camera da letto              | 16,10         | x | 100 %  | = | 16,10        |
| camera da letto              | 11,80         | x | 100 %  | = | 11,80        |
| bagno                        | 7,00          | x | 100 %  | = | 7,00         |
| antibagno                    | 2,00          | x | 100 %  | = | 2,00         |
| disimpegno                   | 2,00          | x | 100 %  | = | 2,00         |
| terrazzo                     | 16,70         | x | 35 %   | = | 5,85         |
| balcone                      | 5,20          | x | 30 %   | = | 1,56         |
| intercapedine                | 12,00         | x | 20 %   | = | 2,40         |
| area esterna                 | 7,40          | x | 10 %   | = | 0,74         |
| <b>Totale:</b>               | <b>102,70</b> |   |        |   | <b>71,95</b> |

€ 56.746,33

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025 primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Ballabio (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025 primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Ballabio (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: trilocale - ristrutturato

Indirizzo: Ballabio, via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.551,72 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: trilocale - ristrutturato

Indirizzo: Ballabio, via Roma

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione 16-35 anni (valore massimo)

Indirizzo: Ballabio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione 16-35 anni (valore minimo)

Indirizzo: Ballabio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;

- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare, modalità di accesso;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche simili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,94 x 1.100,00 = **79.134,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.134,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.134,00**

BENI IN BALLABIO VIA DANTE ALIGHIERI 6, FRAZIONE BALLABIO INFERIORE

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**Posto auto** ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie catastale pari a **12,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di posto auto scoperto, accessibile dal cortile ad uso comune asservito al fabbricato descritto alla lettera precedente.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 711, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita 61,97 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".  
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, subalterno 712, subalterno 705, subalterno 710.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico di Ballabio Inferiore, in zona a prevalente destinazione residenziale.

Il traffico nella zona è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Parco Valentino e Piani Resinelli, Valsassina, Prealpi lombarde, Lario.

## SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 

spazi verde

nella media 

supermercato

nella media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 48 km

nella media 

autobus distante 150 m  
ferrovia distante 7 km

al di sotto della media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata con masselli autobloccanti.

nella media 

*cancello*: anta singola a battente, con apertura elettrica (non funzionante).

nella media 

## 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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| posto auto     | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025 primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Ballabio (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025 primo semestre)

Descrizione: box - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Ballabio (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)  
 Descrizione: posto auto scoperto (valore massimo)  
 Indirizzo: Ballabio  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 537,00 pari a 537,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)  
 Descrizione: posto auto scoperto (valore minimo)  
 Indirizzo: Ballabio  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 381,00 pari a 381,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di definire il valore di mercato dell'unità immobiliare, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato il fabbricato;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del posto auto;
- consistenza dell'unità immobiliare, accessibilità e relative fasi di manovra dell'automezzo;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche simili, in funzione dello scarso numero di parcheggi pubblici presenti in zona.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Valore a corpo: | <b>5.000,00</b> |
|-----------------|-----------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 5.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 5.000,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo di stima per comparazione diretta, adottato per la valutazione dell'appartamento, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La valutazione a corpo di un immobile, adottata invece per la stima del posto auto, si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche del bene nella sua globalità e dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili, indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Ballabio, agenzie: di zona, osservatori del mercato

immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

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 | 71,94       | 0,00            | 79.134,00         | 79.134,00          |
| B                          | posto auto   | 12,00       | 0,00            | 5.000,00          | 5.000,00           |
| QUOTA 1/3 MAPP.2689 e 2692 |              |             |                 | ██████████ 328,16 | ██████████ 109,386 |
|                            |              |             |                 | 84.462,16         | 84.243,39          |

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: ██████████

**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: ██████████  
**€ 12.636,51**

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: ██████████  
**€ 71.606,88**  
**€ 71.700,00**