



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 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA: € 56.

A

Appartamento ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie commerciale pari a 71,59 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, camera da letto, guardaroba, bagno e disimpegno, oltre a balcone, giardino, area esterna di accesso e relativa scalinata di collegamento.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna variabile da circa 175 cm a 325 cm, rilevata all'intradosso dei travetti portanti delle falde di copertura, ed è localizzato al secondo piano (sottotetto) 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, in parte ad uso comune e in parte in proprietà.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 709, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 299,55 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".i dati di superficie".
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su subalterno 708, prospetto su subalterno 707, ancora prospetto su subalterno 708, particella 2689, particella 2692.

B

Posto auto ubicato a Ballabio (LC) via Dante Alighieri 6, frazione Ballabio Inferiore, avente superficie catastale pari a 13,00 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 712, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 67,14 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: T, intestato a GRUPPO COSTRUZIONI IMMOBILIARI COMO S.R.L., derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, strada comunale, subalterno 705, subalterno 711.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,59 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	[REDACTED]
Data di conclusione della relazione:	24/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/10/2021 con scadenza il 31/10/2025, registrato il 02/11/2021 a Lecco (LC) con il codice identificativo TNB21T005206000VD e importo dichiarato pari a 4.800 annui.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, mentre il tacito rinnovo è avvenuto in data successiva.

Il posto auto ufficialmente indicato nel contratto di locazione è quello identificato al subalterno 710, di fatto occupato da un'autovettura in stato di abbandono.

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 71,59 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, camera da letto, guardaroba, bagno e disimpegno, oltre a balcone, giardino, area esterna di accesso e relativa scalinata di collegamento.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna variabile da circa 175 cm a 325 cm, rilevata all'intradosso dei travetti portanti delle falde di copertura, ed è localizzato al secondo piano (sottotetto) 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, in parte ad uso comune e in parte in proprietà.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, sezione urbana INF, foglio 4, particella 2679, subalterno 709, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 299,55 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".i dati di superficie".

Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, prospetto su subalterno 708,

prospetto su subalterno 707, ancora prospetto su subalterno 708, particella 2689, particella 2692.

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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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.	al di sotto della 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 l'area esterna ed elementi in pietra per il balcone.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata con piastrelle di ceramica e laminato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> elementi della copertura a vista, in legno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente,	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento in legno, serratura blindata.

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

al di sotto della media 

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

nella media 

rivestimento interno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento, oltre a piastrelle di ceramica (bagno, angolo cottura); si rilevano segni di degrado al piede della muratura perimetrale rivolta a nord-ovest, presumibilmente causati dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'area esterna.

al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato con tegole in laterizio.

nella media 

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 

copertura: composta da doppia falda inclinata, con struttura portante 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	29,00	x	100 %	=	29,00
camera da letto	15,90	x	100 %	=	15,90
guardaroba	9,60	x	100 %	=	9,60
bagno	6,60	x	100 %	=	6,60
disimpegno	2,10	x	100 %	=	2,10
balcone	5,20	x	30 %	=	1,56
giardino	31,00	x	15 %	=	4,65
area esterna	16,30	x	10 %	=	1,63
scalinata di accesso	11,00	x	5 %	=	0,55
Totale:	126,70				71,59

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

Descrizione: trilocale - ristrutturato

Indirizzo: Ballabio, via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 87

€ 56.

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

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 similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,59 x 1.050,00 = **75.169,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.169,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.169,50**

Digita qui il testo

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 13,00 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 712, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 67,14 euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 6, piano: T, intestato a GRUPPO COSTRUZIONI IMMOBILIARI COMO S.R.L., derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".
Coerenze da nord e in senso orario: altra unità immobiliare, strada comunale, subalterno 705, subalterno 711.

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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

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

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

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 similari, in funzione dello scarso numero di parcheggi pubblici presenti in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00
---	--------------------

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; € 222
- 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	71,59	0,00	75.169,50	75.169,50
B	posto auto	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
QUOTA 1/3 MAPP.2689 e 2692				80.497,66	80.278,89
				328,16	109,386

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:

€ 12.041,83

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:

€ 68.237,06
 € 68.300,00

data 24/12/2025

il tecnico incaricato
 ING. MASSIMO SPREAFICO