



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Andrea Artusi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/01/2026

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 112/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a OLGiate MOLGORA Via Cesare Cantu' 22-24, frazione San Zeno, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento con cantina facenti parte di una palazzina sita in Olgiate Molgora rione di San Zeno Via Cesare Cantù 22-24. L'alloggio è ubicato al Piano Terra di un edificio residenziale eretto su tre livelli costruito agli inizi degli anni '70. Nel 1984 è stato reso abitabile il Piano Terra, l'unità è stata ristrutturata internamente nel 2022. Essa è dotata di circostanti spazi comuni adibiti a verde e cortile. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere (divisione interna ricavata dalla scheda catastale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1511 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' n. 12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1986 in atti dal 12/11/1999 P.S. ART.14 L.449/97 (n. 84/1986)  
Coerenze: appartamento: Via Cesare Cantù, altra U.I., enti comuni, altra U.I., enti comuni  
cantina: terrapieno, altra UI, disimpegno comune, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2022.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **107,40 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**



Data di conclusione della relazione: **06/01/2026**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La proprietà esecutata, allo stato, risulta occupata quale residenza principale dal soggetto esecutato con i figli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### 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 30/03/2022 a firma di Dott. Giovanni Picone ai nn. 72485/33560 di repertorio, iscritta il 06/04/2022 a Lecco ai nn. 5377/753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/09/2025 a firma di Tribunale di Lecco , trascritta il 25/09/2025 a Lecco ai nn. 14085/10665, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>l'atto non riporta tale dato</b>

Ulteriori avvertenze:

*Non è stato costituito il condominio e quindi non è stato nominato l'amministratore in quanto il condominio è composto da meno di n. 8 unità immobiliari*

*L'immobile è soggetto a vincolo ambientale-paesistico per effetto della L. 1497/39.*

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

prezzo di vendita riportato in atto euro 140.000,00

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2022), con atto stipulato il 30/03/2022 a firma di Dott. Giovanni Picone ai nn. 72484/33559 di repertorio, trascritto il 06/04/2022 a Lecco ai nn. 5376/3753.

Il regime di comunione legale dei beni è cessato con divorzio del 20/02/2025

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata - divisione (dal 05/04/2000 fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 05/04/2000 a firma di Dott. Panzeri Franco ai nn. 124305 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 a Lecco ai nn. 5716/3699.

Atto di divisione a seguito della denuncia di successione di [REDACTED] denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Como il 10/02/1989 n. 51 vol 57e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco il 02/04/1992 ai n. 4073/3092.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 10/05/2006 fino al 06/08/2007), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 5126 di repertorio, trascritto il 30/05/2006 a Lecco ai nn. 10206/6402

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2007 fino al 30/03/2022), con atto stipulato il 06/08/2007 a firma di Dott.ssa Laura Mutti ai nn. 4631/2361 di repertorio, trascritto il 13/08/2007 a Lecco ai nn. 16336/9953.

In ragione della quota di 1/2 ciascuno in regime di reciproca comunione legale dei beni

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

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

Licenza edilizia **N. L.E. 27/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una casa d'abitazione a più appartamenti in frazione San Zena mapp. 705/b, rilasciata il 15/02/1971 con il n. 27/70 di protocollo, agibilità del 22/11/1976 con il n. 27/70 di protocollo.

Inizio Lavori 31.03.1971 Fine Lavori 31.12.1973 Autorizzazione Ambientale rilasciata il 05.02.1971 n. 120/PV/iv

Concessione Edilizia **N. C.E. 276/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di un alloggio al piano rialzato di un fabbricato esistente, rilasciata il 04/03/1985 con il n. 276/84 di protocollo.

Autorizzazione Ambientale rilasciata il 14.01.1985 n. 362/UVV/RC/ig

Concessione Edilizia N. C.E. 90/87, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera per modifiche interne ed esterne, rilasciata il 12/05/1987 con il n. 90/87 di protocollo.

Autorizzazione Ambientale rilasciata il 12.05.1987 n. 90/87 prot. 1393

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 14/06/1921 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 31 del 03/08/2022, l'immobile ricade in zona AREE B1 tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona è classificata in classe di sensibilità paesaggistica 3, non soggetta a vincoli amministrativi e ricadente in zona 3G2 aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante di fattibilità geologica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: riduzione dimensione ripostiglio, eliminato divisorio tra cucina e disimpegno, modifica della scala di ingresso, riduzione apertura cucina, modificato apertura camera da portafinestra a finestra (normativa di riferimento: DPR 380/2001 art 6 bis comma 5 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria, oltre a compatibilità paesaggistica relativamente alle aperture esterne. La scaletta esterna che mette in comunicazione la camera col cortile comune deve essere rimossa in quanto non assentita e ricadente su proprietà comune.

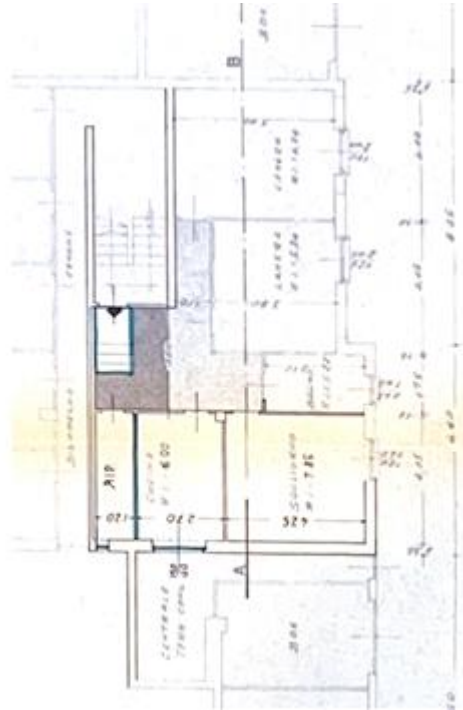
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria, sanzione amministrativa, diritti di segreteria: €2.500,00
- presentazione pratica di compatibilità paesaggistica, sanzione amministrativa, diritti di segreteria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

- presentazione segnalazione certificata di agibilità € 8.000,00



elaborato grafico relativo alla C.E. 90/87

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: riduzione dimensione ripostiglio, eliminato divisorio tra cucina e disimpegno, modifica della scala di ingresso. Numero civico corretto 22-24

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo DOCFA aggiornato

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di n. 2 DOCFA e diritti di segreteria (alloggio + cantina): €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA CESARE CANTU' 22-24, FRAZIONE SAN ZENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate MOLGORA Via Cesare Cantu' 22-24, frazione San Zeno, della superficie commerciale di **107,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento con cantina facenti parte di una palazzina sita in Olgiate Molgora rione di San Zeno Via Cesare Cantù 22-24. L'alloggio è ubicato al Piano Terra di un edificio residenziale eretto su tre livelli costruito agli inizi degli anni '70. Nel 1984 è stato reso abitabile il Piano Terra, l'unità è stata ristrutturata internamente nel 2022. Essa è dotata di circostanti spazi comuni adibiti a verde e cortile. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere (divisione interna ricavata dalla scheda catastale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1511 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE CANTU' n.

12, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 26/06/1986 in atti dal 12/11/1999 P.S. ART.14 L.449/97 (n. 84/1986)

Coerenze: appartamento: Via Cesare Cantù, altra U.I., enti comuni, altra U.I., enti comuni  
cantina: terrapieno, altra UI, disimpegno comune, altra UI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2022.



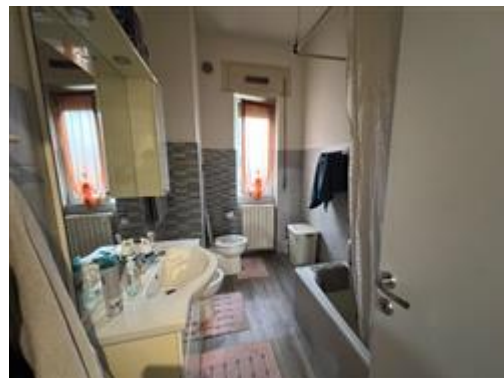
*vista cucina/disimpegno*



*vista camera*



*vista soggiorno ora utilizzata come camera*



*vista bagno*



*vista camera*



*vista ripostiglio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

secondaria.



mappa del quartiere



estratto mappa



mappa della zona



vista esterna del fabbricato



vista esterna del fabbricato

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 500 mt
- ferrovia distante 800 mt
- superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 11.12.2025 solo esternamente e, in data 17.12.2025 anche internamente alla presenza del C.T.U. Arch. Diana Barassi e del Custode Avv. Andrea Artusi si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento con cantina facenti parte di una palazzina sita in Olgiate Molgora rione di San Zeno Via Cesare Cantù 22-24. L'alloggio è ubicato al Piano Terra di un edificio residenziale eretto su tre livelli costruito agli inizi degli anni '70. Nel 1984 è stato reso abitabile il Piano Terra, successivamente l'unità è stata ristrutturata internamente nell'anno 2022; essa è dotata di circostanti spazi comuni adibiti a verde e cortile. La parte a monte e laterale risulta recintata dotata di n. 2 cancelli pedonali (rispettivamente a monte ed a valle) ed uno carraio a monte. Il cortile comune posto a valle non risulta recintato esso presenta pavimentazione in asfalto. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere.

L'accesso dalla Via pubblica al civico n. 22 avviene tramite cortile comune, in fondo sulla destra vi è l'ingresso alla scala comune, scendendo una rampa di scale di fronte vi è la porta di ingresso che immette nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Gli immobili sono realizzati con materiali e tipologie costruttive tipiche dell'epoca di costruzione quali struttura in c.a. con murature perimetrali in laterizio, solai in laterocemento, tetto in c.a. con copertura in tegole di cotto, lattonerie in lamiera preverniciata, facciate intonacate e tinteggiate.

Finiture dell'appartamento di tipo normali: ingresso protetto da porta blindata, pavimentazione in piastrelle di ceramica nelle camere mentre in laminato effetto "legno" nei locali giorno e bagno; pareti intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimento murale in piastrelle di ceramica fino ad altezza di mt. 1,60; esso è composto da vasca da bagno, lavabo, vaso e bidè.

Porte divisorie interne in legno tamburato tinta bianco, serramenti in PVC tinta bianco dotati di doppio vetro, avvolgibili in PVC.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona semicentrale rispetto al comune di appartenenza. Essa fa parte del rione di San Zeno, accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di alcuni servizi.

Possibilità di parcheggio libero scarso. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo scorrevole.

Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile esternamente sufficiente e, buono internamente.

L'altezza interna dell'alloggio è pari a mt. 3,00 salvo qualche ribassamento nel disimpegno a mt. 2,70.

L'alloggio si affaccia su un solo lato con vista sul cortile comune indi sulla Via pubblica.

Livello delle finiture: buono.

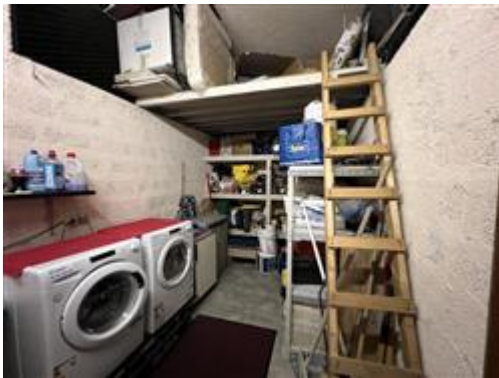
Impianto elettrico: sottotraccia con quadro all'interno dell'alloggio.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con caldaietta a gas posta in cucina, il sistema di distribuzione è con radiatori in alluminio ad ali ed in acciaio a colonne.

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

Il livello generale degli impianti è di tipo normale.

La cantina si trova anch'essa al Piano Terra, essa si presenta con murature al rustico e pavimentazione in gres porcellanato tinta grigio dotata di punto luce e attacco per lavatrice, porta in lamiera zincata. All'interno è stato realizzato un piccolo soppalco rimovibile. L'accesso avviene da corridoio interno comune.



*vista cantina*



*vista numero civico a monte della Via*



*vista numero civico a valle della Via*



*vista laterale dell'edificio*



*vista porzione di edificio interessata*

CLASSE ENERGETICA:



[223,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

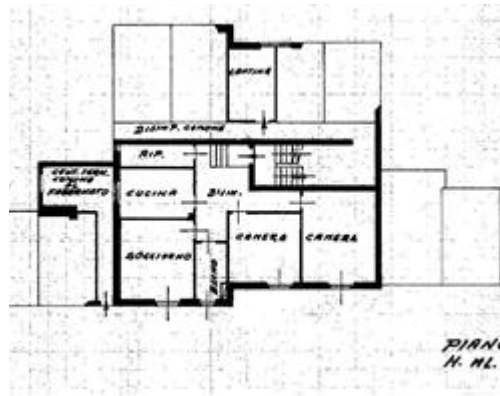
Certificazione APE N. 9705800003522 registrata in data 28/03/2022

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	103,00	x	100 %	=	103,00
Cantina	11,00	x	40 %	=	4,40
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>				<b>107,40</b>



estratto della scheda catastale con riportato l'alloggio e la cantina

## 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: 24/09/2025

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: ampio appartamento completamente ristrutturato posto al piano terreno con ingresso indipendente, composto da: ingresso, spazioso soggiorno con cucina abitabile a vista, disimpegno, 1 camera da letto, bagno; n. 2 posti auto

Indirizzo: Monticello Mondonico, Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.575,34 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 1.496,58 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/12/2025

Fonte di informazione: annuncio web

Descrizione: appartamento in piccola palazzina ristrutturata nel 2004. Piano Primo composto da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno notte, 2 camere, bagno finestrato e balcone, cantina e box.

Indirizzo: Via Ripescacce, Canova San Zeno, Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 128.250,00 pari a 1.644,23 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

valori OMI - Agenzia delle Entrate (01/01/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsino Immobiliare (01/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 948,00

Valore massimo: 1.369,00

Valori FIMAA (01/12/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La proprietà esecutata viene valutata nel suo stato di consistenza attuale ed insieme di caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio funzionale oltre che per le qualità generali del contesto urbano nel quale la stessa è collocata, considerata l'epoca di ultimazione interna del corpo edilizio esistente (2022) con finiture ed impianti di qualità, risultato complessivamente in normale stato di manutenzione e conservazione generale, considerata la vetustà costruttiva.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	109.250,00	128.250,00

Consistenza	107,40	73,00	78,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.575,34	1.730,77

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	-0,91	-1,07
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.496,58	1.496,58

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		109.250,00	128.250,00
Data [mesi]		-2,73	0,00
Prezzo unitario		51.482,19	43.999,32
<b>Prezzo corretto</b>		<b>160.729,46</b>	<b>172.249,32</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **166.489,39**

Divergenza: 6,69% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,40 x 1.550,18 = **166.489,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.489,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.489,33**

## 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 Olgiate Molgora, agenzie: Olgiate Molgora e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare e valori FIMAA, ed inoltre: informazioni raccolte in loco

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	107,40	0,00	166.489,33	166.489,33
				<b>166.489,33 €</b>	<b>166.489,33 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): ██████████ € 13.400,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ██████████ € 153.089,33

#### 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: ██████████ € 22.963,40

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: ██████████

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ██████████ € 130.125,93  
€ 130.200,00

data 06/01/2026

il tecnico incaricato  
Diana Barassi