



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brambilla Claudio

CF:BRMCLD60A29G009H

con studio in OGGIONO (LC) VIALE VITTORIA, 22

telefono: 0341578751

email: claudiobrambilla@alice.it

PEC: claudio.brambilla1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **PORZIONE DI CASA IN VECCHIO NUCLEO** a BALLABIO Via Padre Dante Invernizzi - Via Carrobbio 8, della superficie commerciale di **336,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di casa da ristrutturare composta da vari locali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, 1°, 2° e sottotetto, ha un'altezza interna di misure variabili. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
ACCESSO da Via Padre Dante Invernizzi n. 8
- foglio 13 particella 2374 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 13 particella 2374 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 1 vani, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 13 particella 12-2374 sub. 702-701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA



- foglio 13 particella 12 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 1 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 2 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	336,51 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:	€. 83.127,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.658,38
Data di conclusione della relazione:	14/04/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/03/2006 a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lecco



ai nn. 387 di repertorio, iscritta il 18/01/2022 a Lecco ai nn. 528 / 62, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 187.161,70.

Importo capitale: €. 93.580,85

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3140 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Lecco ai nn. 19154 / 14740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di €. 122.932,59 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/2014), registrato il 22/06/2020 a Lecco ai nn. 176423/88888/20, trascritto il 25/06/2020 a Lecco ai nn. 6576/4620.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati acquisiti in forza di denuncia di successione del 22/06/2020 subentrando alla signora Brambilla Antonia deceduta il giorno 11/01/2014 e successiva accettazione tacita di eredità in forza di atto del 29/06/2020 notaio Ruta Francesco di Cantù rep. 297025 /31646 trascritta a Lecco il 07/07/2020 ai nn. 7243/5145. Si precisa che con atto del 02/05/2013 notaio Ruta Francesco di Cantù al rep. 286114/23885 trascritto a Lecco il 28/05/2013 ai nn. 6090/4517, la signora Brambilla Antonia, dante causa al sig. Brambilla Davide, cedeva immobili a terzi con il diritto di uso esclusivo e perpetuo di una porzione di cortile di cui al mappale 2374 sub. 1, diritto trasmissibile per atto tra vivi ed a causa di morte.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/01/1961 fino al 11/01/2014), con atto stipulato il 03/01/1961 a firma di notaio Teodoro Berera ai nn. 3881/1037 di repertorio, trascritto il 24/01/1961 a Lecco ai nn. 329/308.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato rurale con annessa porzione di cortile posto in comune di Ballabio Superiore al mappale 13 sub. A ora mappale 2374

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di atto di divisione (dal 29/12/1993 fino



al 11/01/2014), con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di notaio Manetto Martino Fabroni ai nn. 38023 di repertorio, registrato il 12/01/1994 a Lecco ai nn. 186 serie II-V, trascritto il 25/01/1994 a Lecco ai nn. 1066/762.

Nei patti e condizioni viene precisato il diritto di uso promiscuo come in fatto, del gabinetto in piano terreno al mappale 12/3 da parte del sig. Lombardini e il diritto di passo tramite l'androne e vano scale al mappale 1191/3 che risulta costituito a favore dell'unità immobiliare censita in catasto terreni al mappale 12/4 a risultanza dell'atto 15/06/1984 rep. 7996 notaio G. Donegana. Successivamente all'atto di divisione, veniva stipulato dal notaio Manetto Martino Fabroni in data 13/06/2002 rep. 46663 trascritto a Lecco il 10/07/2002 ai nn. 10434/7473, atto di rettifica col quale si precisava che l'immobile di cui al mappale 12 sub.8 (del comune di Ballabio) assegnato a Brambilla Antonia era stato oggetto di vendita con atto del 15-19/1984 rep. 7996/8028 notaio Giulio Donegana e contestualmente col medesimo atto veniva assegnato alla signora Brambilla Antonia l'immobile di cui al mappale 12 sub. 701.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 25/2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento igienico sanitario e apertura nuova finestra, presentata il 25/07/2005 con il n. 6130 prot. di protocollo, rilasciata il 13/08/2005 con il n. 6631 prot. di protocollo.

I lavori non sono stati eseguiti

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA -CILA N. 71/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Divisione n. 2 unità immobiliari esistenti in n. 4 unità immobiliari senza esecuzione di opere, presentata il 16/11/2019 con il n. 10050 di protocollo.

Divisione delle unità immobiliari distinte dai mappali 12 sub.701 e 12 sub.703 originando le nuove unità immobiliari distinte dai mappali 12 sub. 708, 709, 710 e 711.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Omessa rappresentazione di una finestra del ripostiglio piano 1° del mapp. 2374/4 e lievi modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali: €.1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BALLABIO VIA PADRE DANTE INVERNIZZI - VIA CARROBBIO 8

PORZIONE DI CASA IN VECCHIO NUCLEO

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE DI CASA IN VECCHIO NUCLEO a BALLABIO Via Padre Dante Invernizzi - Via Carrobbio 8, della superficie commerciale di **336,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di casa da ristrutturare composta da vari locali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, 1°, 2° e sottotetto, ha un'altezza interna di misure variabili. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
ACCESSO da Via Padre Dante Invernizzi n. 8
- foglio 13 particella 2374 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 13 particella 2374 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 1 vani, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 13 particella 12-2374 sub. 702-701 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/3, classe



1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

- foglio 13 particella 12 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 1 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- foglio 13 particella 12 sub. 713 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 2 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA N. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di casa nel vecchio nucleo di Ballabio composta da vari locali disposti su tre piani oltre al sottotetto con annesso cortile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno	al di sotto della media	
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica - legno - marmette	nella media	
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura	nella media	
solai: legno	nella media	

Degli Impianti:

gas: con alimentazione a metano conformità: da accertare	al di sotto della media	
elettrico: , la tensione è di 220V conformità: non	al di sotto della media	



conforme

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
PORTICATO comune al P.T	28,00	x	15 %	=	4,20
TINELLO mapp. 12 sub. 9	22,40	x	100 %	=	22,40
CAMERA mapp. 12 sub. 9	22,60	x	100 %	=	22,60
LOCALE RUSTICO al p.t. mapp. 2374 sub. 4	13,90	x	100 %	=	13,90
LOCALE SGOMBERO al p.t. mapp. 2374 sub. 4	18,10	x	100 %	=	18,10
RIPOSTIGLIO al p.t. mapp. 2374 sub. 4	7,10	x	100 %	=	7,10
DISIMPEGNO al p.t. mapp. 2374 sub. 4	7,50	x	100 %	=	7,50
PORTICO mapp. 2374 sub. 4	12,00	x	20 %	=	2,40
CORTILE comune	170,00	x	10 %	=	17,00
TINELLO al p.1 mapp. 2374 sub. 4	12,42	x	100 %	=	12,42
RIPOSTIGLIO al p.1° mapp. 2374 sub. 4	6,10	x	100 %	=	6,10
CAMERA p.1° mapp. 2374 sub. 4	13,05	x	100 %	=	13,05
BAGNO p.1°mapp. 2374 sub. 4	6,72	x	100 %	=	6,72
CAMERA p.1° mapp. 2374 sub. 4	9,25	x	100 %	=	9,25
SGOMBERO mapp. 2374 sub. 6	22,50	x	20 %	=	4,50
RIPOSTIGLIO mapp. 2374 sub. 6	7,50	x	20 %	=	1,50
SGOMBERO mapp. 2374 sub. 6	18,00	x	20 %	=	3,60
SOGGIORNO COTTURA mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	14,06	x	100 %	=	14,06
DISIMPEGNO mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	6,90	x	100 %	=	6,90
RIPOSTIGLIO mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	6,00	x	100 %	=	6,00
CAMERA mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	11,00	x	100 %	=	11,00



BAGNO mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	5,92	x	100 %	=	5,92
DISIMP. mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	8,00	x	100 %	=	8,00
CAMERA mapp. 12 sub. 702 +2374 sub. 701	10,00	x	100 %	=	10,00
SGOMBERO mapp. 12 sub. 704	11,20	x	100 %	=	11,20
SGOMBERO mapp. 12 sub. 704	12,95	x	100 %	=	12,95
SGOMBERO mapp. 12 sub. 705	14,70	x	100 %	=	14,70
CUCINA mapp. 12 sub. 708	16,80	x	100 %	=	16,80
RIPOSTIGLIO mapp. 12 sub. 712	1,10	x	100 %	=	1,10
CAMERA p. 2° mapp. 12 sub. 710	17,64	x	100 %	=	17,64
DISIMPEGNO mapp. 12 sub. 710	13,50	x	100 %	=	13,50
SGOMBERO p.3° mapp. 12 sub. 710	42,00	x	15 %	=	6,30
SOFFITTA mapp. 12 sub. 710	28,00	x	20 %	=	5,60
SGOMBERO p.3° mapp. 12 sub. 710	16,00	x	10 %	=	1,60
RIPOSTIGLIO mapp. 12 sub. 713	1,80	x	50 %	=	0,90
Totale:	634,71				336,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 336,51 x 250,00 = 84.127,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84.127,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.127,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la valutazione del valore di un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri che permettono di porre in relazione il bene considerato con le



situazioni generali che possano condizionarne l'uso quali: l'ubicazione e la facilità di accesso, la presenza di affittanze o vincoli in genere, il rispetto alle normative vigenti, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali, la dotazione di servizi e infrastrutture della zona.

Esistono poi altri fattori, definiti soggettivi, che possono influire sul valore complessivo dell'immobile dipendenti da circostanze o particolari esigenze che un potenziale acquirente può avere al momento della trattativa d'acquisto; tipo esigenze di accorpamento di due lotti, l'interessamento di un confinante ecc. Questi ultimi fattori che possono a volte essere determinanti, non possono essere tuttavia individuati a priori e di conseguenza non possono rientrare nei normali criteri di valutazione.

Il prezzo di un immobile è un dato storico poichè documentato negli atti di acquisizione; il suo valore di mercato deriva, invece, da un ipotesi di stima e rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, può essere scambiato.

L'individuazione di questo probabile valore di mercato dipende da molte variabili.

Nel caso in questione si sono utilizzate metodologie di stima per comparazione partendo da valori di vendita di compravendite avvenute nella zona di immobili simili a quello in oggetto, di antica costruzione, privi di riscaldamento e accessibili solo in modo pedonale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 200,00 e 300,00 €/mq.

Adottando un valore medio si ottiene la seguente stima del bene esaminato:

VALORE UNITARIO AL MQ.: = €. 250,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Ballabio, ed inoltre: LISTINO PREZZI IMMOBILIARI F.I.M.A.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti D'affari Aderente alla Confcommercio, in collaborazione con Camera di Commercio di Lecco, il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	PORZIONE				
	DI CASA				
	IN	336,51	0,00	84.127,50	84.127,50
	VECCHIO NUCLEO				
				84.127,50 €	84.127,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.127,50**



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:	€. 12.469,13
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:	€. 70.658,38

data 14/04/2025

il tecnico incaricato
Brambilla Claudio

