



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Lo Monte Rosario con sede a Lecco in Viale Dante Alighieri n. 20 - Tel. 0341/283955

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Monti Dario

CF: MNTDRA74B08E507A

con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA 12

telefono: 0341450572

email: geom.monti@libero.it

PEC: dario.monti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LECCO Via Antonio Ghislanzoni 37, della superficie commerciale di **83,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 5 unità immobiliari residenziali disposte su tre piani fuori terra. Il quarto e ultimo piano dell'edificio (sottotetto) è destinato a ripostigli/soffitte. Il fabbricato si colloca a circa 1 Km dal centro città dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. I vari piani del fabbricato sono collegati tra loro da un vano scala interno comune senza alcun impianto di sollevamento (ascensore). L'appartamento è posto al primo piano mentre il sottotetto si trova al terzo e ultimo piano dell'edificio. L'area di pertinenza intorno al fabbricato è completamente pavimentata e compartimentata da muri in parte in cemento armato, in parte in pietra e mattoni a vista, una parte di questi è con sovrastante ringhiera in ferro. Annesso al fabbricato tra gli spazi comuni, vi sono anche due ripostigli a piano terra collocati in corrispondenza della scala interna. Al fabbricato si accede dal cancello carraio e pedonale direttamente collegato alla Via Antonio Ghislanzoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-3, ha un'altezza interna di P.1°=3,09/3,14m - P.3°=min0,00/max2,15m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1157 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Ghislanzoni n. 37, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Fabrizio Cimei (Lecco) Rep. 16697/4338 del 25/07/2007
Coerenze: ABITAZIONE da nord (in senso orario) P.1°: altra unità immobiliare e vano scala comune, affaccio su area di pertinenza comune per tre lati. SOTTOTETTO da nord (in senso orario) P.3°: prospetto su area di pertinenza comune, altra unità immobiliare, disimpegno comune, prospetto su area di pertinenza comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.477,20
Data di conclusione della relazione:	11/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 25/07/2007 a firma di Dott. Fabrizio Cimei (Notaio in Lecco) ai nn. 16698/4339 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 294.000,00€.

Importo capitale: 147.000,00€.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nota di iscrizione Reg. Gen. 14960 e Reg. Part. 3276 del 30/07/2007.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/01/2026 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 129 di repertorio, trascritta il 17/02/2026 a LECCO ai nn. 2107/1607, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 17/06/2019 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 1435 di repertorio, trascritta il 02/08/2019 a LECCO ai nn. 11703/8490, 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: **€. 420,00**

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:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione non è costituito in condominio.

Le spese ordinaria annue di gestione immobile sono concordate bonariamente tra tutti i comproprietari e per il debitore corrispondono a circa: 120,00 € per l'assicurazione del fabbricato, 50,00 € per il consumo dell'elettricità delle parti comuni e 250,00 € per la pulizia delle parti comuni.

Nella porzione di sottotetto di proprietà a piano terzo si rileva una tubazione riconducibile al vecchio impianto di riscaldamento centralizzato molto probabilmente rivestita con materiale di amianto.

Nell'area a nord e nord/est di pertinenza condominiale si rilevano alcuni manufatti e tettoie realizzate molto probabilmente senza alcun titolo abilitativo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Dott. Fabrizio Cimei (Notaio in Lecco) ai nn. 16697/4338 di repertorio, registrato il 28/07/2007 a LECCO ai nn. 8910 serie 1T, trascritto il 30/07/2007 a LECCO ai nn. 14959/9013.

Nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Dott. Fabrizio Cimei (Notaio in Lecco) ai nn. 16697/4338 di repertorio, registrato il 28/07/2007 a LECCO ai nn. 8910 serie 1T, trascritto il 30/07/2007 a LECCO ai nn. 14959/9013.

Nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non è stata riscontrata alcuna richiesta o

rilascio del certificato di agibilità/abitabilità.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali non è stata riscontrata la pratica edilizia o il titolo abilitativo che ha autorizzato/originato la costruzione del fabbricato.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali si è potuto constatare che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e più precisamente nell'aerofotogrammetrico del Comune di Lecco redatto nell'anno 1938 l'edificio risulta essere già esistente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N° 1 approvata dal Consiglio Comunale in data 31/01/2026, l'immobile ricade in zona TR2 - tessuti residenziali a media densità.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

vedi art. 62

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità sono quelle già indicate nel giudizio di conformità catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In base all'entità delle difformità rilevate, una parte risultano conformi ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 N°380 art. 34 bis (Tolleranze costruttive) comma 1-bis lettera d) mentre una parte potranno essere regolarizzate tramite la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria (IVA ed oneri di Legge esclusi): €2.000,00
- oneri sanzionatori comunali (pratica edilizia in sanatoria): €1.032,00
- diritti segreteria comunali (pratica edilizia in sanatoria): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

In base alle ricerche effettuate presso gli archivi comunali si è potuto constatare che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato costruito prima del 1938. Le ricerche agli archivi non hanno prodotto nessuna pratica edilizia. La planimetria catastale di primo impianto risale all'anno 1975. Premesso ciò, come previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/01 è possibile ricostruire lo Stato Legittimo usando documenti alternativi (come le planimetrie catastali d'epoca). Nel caso specifico la scheda catastale ha un valore probante solo in via sussidiaria, facendo desumere lo Stato Legittimo in via residuale quando mancano i titoli abilitativi per immobili realizzati in periodo e zone non ancora sottoposte a obbligo di ottenimento, o quando gli stessi risultano ufficialmente smarriti. Di conseguenza, dal raffronto con la scheda catastale e lo stato dei luoghi, le difformità sono quelle già indicate nel giudizio di conformità catastale. Si fa presente che l'importo degli oneri sanzionatori indicato per la regolarizzazione delle difformità è il minimo applicabile secondo la normativa vigente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto rappresentato e indicato nella scheda catastale vigente: - ABITAZIONE al piano primo: 1) la posizione di alcune porte interne non corrisponde; 2) mancata rappresentazione di due nicchie nella muratura; 3) le altezze interne ai vari locali sono leggermente difformi. - SOTTOTETTO al piano terzo: 1) la posizione della porta di ingresso non corrisponde; 2) mancata rappresentazione di due setti/pilastrini; 3) l'altezza interna è leggermente difforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica denuncia di variazione catastale (pratica DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratica di denuncia di variazione catastale (pratica Docfa) - IVA ed oneri di Legge esclusi: €600,00
- diritti catastali (n° 1 scheda Cat. A e n° 1 scheda Cat. C): €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente e PGT adottato)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LECCO VIA ANTONIO GHISLANZONI 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LECCO Via Antonio Ghislanzoni 37, della superficie commerciale di **83,80** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato plurifamiliare costituito da n° 5 unità immobiliari residenziali disposte su tre piani fuori terra. Il quarto e ultimo piano dell'edificio (sottotetto) è destinato a ripostigli/soffitte. Il fabbricato si colloca a circa 1 Km dal centro città dove si trova il Comune, tutti i primari servizi, negozi e infrastrutture. I vari piani del fabbricato sono collegati tra loro da un vano scala interno comune senza alcun impianto di sollevamento (ascensore). L'appartamento è posto al primo piano mentre il sottotetto si trova al terzo e ultimo piano dell'edificio. L'area di pertinenza intorno al fabbricato è completamente pavimentata e compartimentata da muri in parte in cemento armato, in parte in pietra e mattoni a vista, una parte di questi è con sovrastante ringhiera in ferro. Annesso al fabbricato tra gli spazi comuni, vi sono anche due ripostigli a piano terra collocati in corrispondenza della scala interna. Al fabbricato si accede dal cancello carraio e pedonale direttamente collegato alla Via Antonio Ghislanzoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-3, ha un'altezza interna di P.1°=3,09/3,14m - P.3°=min0,00/max2,15m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1157 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LEC, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Ghislanzoni n. 37, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Fabrizio Cimei (Lecco) Rep. 16697/4338 del 25/07/2007
Coerenze: ABITAZIONE da nord (in senso orario) P.1°: altra unità immobiliare e vano scala comune, affaccio su area di pertinenza comune per tre lati. SOTTOTETTO da nord (in senso orario) P.3°: prospetto su area di pertinenza comune, altra unità immobiliare, disimpegno comune, prospetto su area di pertinenza comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono centro città di Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, Fiume Adda e prealpi Lariane (Valsassina).

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39Km (Orio al Serio)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 280m (Lecco, Pescarenico, Martiri 101)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 43Km (Autostrada A4)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2Km (Stazione Lecco)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 1,5Km (navigazione Lago di Como)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 Km (SS 36)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 40Km (Tangenziale Est)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima sono i seguenti (reale consistenza):

- **APPARTAMENTO** posto a piano primo e così suddiviso: ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e due camere.

- **SOTTOTETTO** posto a piano terzo e così suddiviso: unico locale.

Nel suo complesso il fabbricato è da considerarsi in un discreto stato di conservazione, per quanto riguarda l'abitazione invece si trova in uno stato di conservazione insufficiente e da sottoporsi ad un intervento di ristrutturazione in generale sotto tutti gli aspetti.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale. cancello di ingresso all'area di pertinenza comune.

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetro singolo

scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

scarso 

manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in esterno. copertura comune del fabbricato

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in muratura mista di mattoni e pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti. area di pertinenza adibita a cortile comune

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès o marmette di graniglia. appartamento a P.1°

mediocre 

plafoni: realizzati in stabilità

mediocre 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. ingresso appartamento a P.1°

scarso 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

molto scarso 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di gres

scarso 

scale: interna con rivestimento in pietra. scala comune che collega tutti i piani del fabbricato ad eccezione del piano terzo (sottotetto)

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in cemento. sottotetto a P.3°

mediocre 

plafoni: realizzati in assito a vista. sottotetto

nella media 

scale: interna con rivestimento in legno. scala comune che collega il piano terzo (sottotetto)

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato. ingresso sottotetto a P.3°

scarso 

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> digitale terrestre. antenna comune posta in copertura	al di sotto della media	
<i>citofonico:</i> audio. collegato al cancello comune e all'ingresso delle scale	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V. l'impianto è autonomo	molto scarso	
<i>fognatura:</i> separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o rete comunale	al di sotto della media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano. la caldaia autonoma (riscaldamento e acqua calda sanitaria) posizionata in cucina non funziona	molto scarso	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato e propilene. l'impianto è centralizzato e suddiviso per ogni appartamento con apposito contatore	scarso	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	scarso	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a padiglione costruita in legno. copertura comune del fabbricato	al di sotto della media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in pietra misto laterizio; il servoscala è assente. scala comune che collega tutti i piani del fabbricato ad eccezione del piano terzo (sottotetto)	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	al di sotto della media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in legno; il servoscala è assente. scala comune che collega il piano terzo (sottotetto)	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (P. 1°)	80,00	x	100 %	=	80,00
SOTTOTETTO (P. 3°)	19,00	x	20 %	=	3,80
Totale:	99,00				83,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni è quello per COMPARAZIONE.

Il valore unitario applicato per la stima dei beni tiene conto anche della quota millesimale di comproprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato.

Le superfici indicate nel prospetto relativo alla consistenza sono state ricavate dalle schede catastali vigenti e ragguagliate dove sono state riscontrate delle differenze in seguito ai rilievi effettuati durante il sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,80 x 1.100,00 = **92.180,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.180,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.180,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona, ed inoltre: come fonte d'informazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2026 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

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	83,80	0,00	92.180,00	92.180,00

	92.180,00 €	92.180,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota di proprietà dei beni in capo ai debitori non è comodamente divisibile. Le caratteristiche architettoniche e costruttive del bene non consentono una comoda divisione e comunque l'eventuale divisione ne penalizzerebbe il valore di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.872,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.308,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 8.830,80

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: €. 79.477,20

data 11/08/2026

il tecnico incaricato
Geom. Monti Dario