



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Clarissa AURIEMMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto Isa GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: info@studiogiannettipozzi.it

PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTICELLO BRIANZA VIA SAN MICHELE 35, frazione CORTENUOVA, della superficie commerciale di **100,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO GARDENIA con ingresso da via San Michele n. 35 ed è posto nella frazione CORTENUOVA che dista circa 2 km dal centro di MONTICELLO BRIANZA.

L' APPARTAMENTO (Part. 761 Sub. 702) è composto: - al PIANO PRIMO da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico; - al PIANO SECONDO da disimpegno, due camere, un bagno e due balconi. Il piano primo e il piano secondo sono collegati da scala interna. L' unità immobiliare (sub. 702) come riportato nell'atto di provenienza e rappresentato nella scheda catastale è corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale adiacente area scoperta annessa adibita a GIARDINO al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 761 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/07/1997 in atti dal 08/07/1997 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. F01680.1/1997). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez mon fgl 2 pla 761 sub 702 per allineamento mappe.
Superficie Catastale: Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte: 94 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.500,00
Data di conclusione della relazione:	09/09/2025

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 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2028, registrato il 28/10/2020 a DPMB UT MONZA (TNT20T006609000TK) ai nn. 6609 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Canone annuo: Euro 3.600,00 .

Contratto di locazione ad uso abitativo *** DATO OSCURATO *** . Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/10/2020 al 30/09/2024 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni (30/09/2028).

Sopralluogo in data 18.07.2025.

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**, stipulata il 19/07/2000 a firma di Notaio MELE MARIO ai nn. 5245 di repertorio, iscritta il 26/07/2000 a Lecco ai nn. 9771/2229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Lire 400.000.000.

Importo capitale: Lire 200.000.000.

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1117 del 10/07/2020

ipoteca **in rinnovazione**, stipulata il 19/07/2000 a firma di Notaio MELE MARIO ai nn. 5245 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a Lecco ai nn. 7470/1117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 206.582,76.

Importo capitale: Euro 103.291,38.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2229 del 2000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/02/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 357 di repertorio, trascritta il 27/03/2025 a Lecco ai nn. 4480/3387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 05/07/2011 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2679/2011 di

repertorio, trascritta il 04/08/2011 a Lecco ai nn. 12096/8150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.052,14

Ulteriori avvertenze:

Millesimi: 76,91 per spese patrimoniali, 78,60 per spese generali fabbricato e spese tetto, 87,29 spese generali esterne e 24,00 per acqua.

Le spese condominiali e i millesimi sono stati forniti dall' amministratore del condominio.

Si precisa che i confini dell' unità immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 19/07/2000 a firma di Notaio MELE MARIO ai nn. 5244 di repertorio, trascritto il 26/07/2000 a Lecco ai nn. 9770/6492.

Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** vende e trasferisce a *** DATO OSCURATO *** , che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà inerente la porzione del fabbricato di non recente costruzione sito in Comune di MONTICELLO BRIANZA, località CORTENUOVA (LC), Via San Michele n. 35 e precisamente:- UNITÀ ABITATIVA con sviluppo su due superfici ai piani primo e secondo (secondo e terzo fuori terra), collegati a mezzo di apposita scala interna. La detta unità è costituita: al PIANO PRIMO da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e servizi, e al PIANO SECONDO da disimpegno, due camere, bagno e servizi, con annessi due balconi. E' corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale adiacente area scoperta annessa adibita a GIARDINO. Risulta rappresentata all'Ufficio del Territorio di Como (CO). Catasto Urbano, Comune Censuario di Monticello Brianza - Sezione Censuaria Monticello (LC), ed è attualmente distinta dai seguenti identificativi: foglio 2 particella 761 subalterno 702 ubicazione Via San Michele a. 35 piani T-1-2 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 5,5. L'esatta configurazione, allo stato degli atti, si desume dall'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione in data 8 luglio 1997 portante il n. F01680/97 di registrazione. CONFINA: - Quanto alla unità abitativa: - a nord-est con beni di cui alla particella 761 subalterno 703;- a sud-est con passaggio comune ai beni di cui alla parcella 761 subalterni 702 e 703;- a sud-ovest con prospetto sui beni di cui alla particella 106; - a nord-ovest con prospetto su Via San Michele.- Quanto all'area di pertinenza: - a nord-est con vano scala e passaggio comune; - a sud-est con passaggio comune; - a sud-ovest con passaggio comune e proprietà di terzi; - a nord-ovest con proprietà di terzi. L'oggetto del contratto è alienato: - a corpo e non a misura; - con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto ed azione; - con la proporzionale quota di comproprietà in ragione di settantacinque virgola ottantasei millesimi (75,86/1.000) sugli enti di cui all'art. 1.117 Codice Civile e dandosi espressamente atto che

alla porzione immobiliare in contratto compete il diritto di comproprietà in ragione di un mezzo indiviso sulla porzione di area adibita a passaggio comune (identificata nella relativa scheda catastale con la dicitura passaggio comune ai subalterni 702 e 703); -con le eventuali servitù, attive e passive, quali rivengono dalla situazione dei luoghi. La parte venditrice attesta: -che la costruzione del corpo di fabbrica comprendente la unità abitativa oggetto di trasferimento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; - che, per la realizzazione di opere di ristrutturazione è stata rilasciata dai competenti organi del Comune di Monticello Brianza (LC) concessione edilizia in data 30 giugno 1988 portante il n. 399/b di pratica edilizia e successiva concessione edilizia in variante in data 26 aprile 1994; - che in data 14 novembre 1997 è stata inoltrata ai competenti organi del Comune di Monticello Brianza (LC) richiesta di rilascio del provvedimento inerente all'abitabilità;- che, successivamente a tale ultima data e rispetto ai progetti approvati dalle Autorità della Pubblica Amministrazione, la detta unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 399/b anno 1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio residenziale, rilasciata il 30/06/1988, agibilità del 14/11/1997.

Varianti del 01.08.1988, 05.06.1992, 26.04.1994 e variante finale del 06.04.1995 (aggiornata con indicazioni tecniche in data 31.05.1995). Richiesta del certificato di abitabilità del 14.11.1997 prot. 8966 (silenzio-assenso).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona **AMBITI DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO COMUNALE – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – CORTENUOVA – CLASSI DI INTERVENTO: VP VALORE PAESAGGISTICO (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ESTERNO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA).**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano di Governo del Territorio del Comune di MONTICELLO BRIANZA - Norme Generali e Norme degli Ambiti del Territorio Comunale Piano delle Regole: **AMBITI DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO COMUNALE - ART. 14 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:** Questi Ambiti comprendono le parti di territorio che hanno conservato nel tempo la struttura dell'insediamento originario e che presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate. Sul territorio comunale si riconoscono il centro storico di Monticello e i nuclei di CORTENUOVA, Torrevilla, Casirago, Casatevecchio, Prebone e Sorino, così come perimetrati nelle tavole di P.G.T. L'elaborato P.R. 3 individua le classi di detti edifici - **VP VALORE PAESAGGISTICO (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ESTERNO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA):** Edifici e rustici di valore paesaggistico hanno caratteristiche architettoniche omogenee, che derivano dall'uso misurato dei materiali della tradizione locale e dall'essenzialità delle tecniche di costruzione; la loro presenza e la loro posizione contribuiscono in modo rilevante alla composizione dell'immagine del territorio e del centro urbano. I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalla leggi e regolamenti in materia, devono contenere: - rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in periodo diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante,

sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni; - relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare. ART. 28 EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO RILEVANTE E/O PAESAGGISTICO: In tale fattispecie rientrano gli edifici che presentano caratteri di particolare valore storico e/o paesaggistico, individuati dal P.G.T. in conformità ai disposti contenuti nella parte III del D.Lgs. 42/2004. Per tali fabbricati gli interventi ammissibili sono quelli indicati dall'art. 14 per la classe di fabbricato in cui l'edificio è classificato nelle tavole PR3 o PR1-PR2.

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 MONTICELLO BRIANZA VIA SAN MICHELE 35, FRAZIONE CORTENUOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLO BRIANZA VIA SAN MICHELE 35, frazione CORTENUOVA, della superficie commerciale di **100,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO GARDENIA con ingresso da via San Michele n. 35 ed è posto nella frazione CORTENUOVA che dista circa 2 km dal centro di MONTICELLO BRIANZA.

L' APPARTAMENTO (Part. 761 Sub. 702) è composto: - al PIANO PRIMO da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico; - al PIANO SECONDO da disimpegno, due camere, un bagno e due balconi. Il piano primo e il piano secondo sono collegati da scala interna. L' unità immobiliare (sub. 702) come riportato nell'atto di provenienza e rappresentato nella scheda catastale è corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale adiacente area scoperta annessa adibita a GIARDINO al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 761 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN MICHELE n. 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/07/1997 in atti dal 08/07/1997 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. F01680.1/1997). Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez mon fgl 2 pla 761 sub 702 per allineamento mappe.
Superficie Catastale: Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte: 94 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

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 Monza e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.



Immagine satellitare dell'immobile sito a MONTICELLO BRIANZA (Lecco) in via San Michele n. 35



LEGENDA

- PERIMETRO DEL TERRITORIO COMUNALE, EQUIVALENTE AL PERIMETRO DELL'AREA VINCOLATA COME "BENE PAESAGGISTICO" AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 PER EFFETTO DEL D.M. 12 maggio 2007
- PARCHIO DELLA VALLETTA
- AMBITI DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO COMUNALE:
 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (art. 14 - NOR 1)
 - RESIDENZIALI INTERMEDI (art. 15 - NOR 2)
 - RESIDENZIALI ESTENSIVI (art. 16 - NOR 3)

Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di MONTICELLO BRIANZA - Piano delle Regole: AMBITI DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO COMUNALE – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



CORTENUOVA

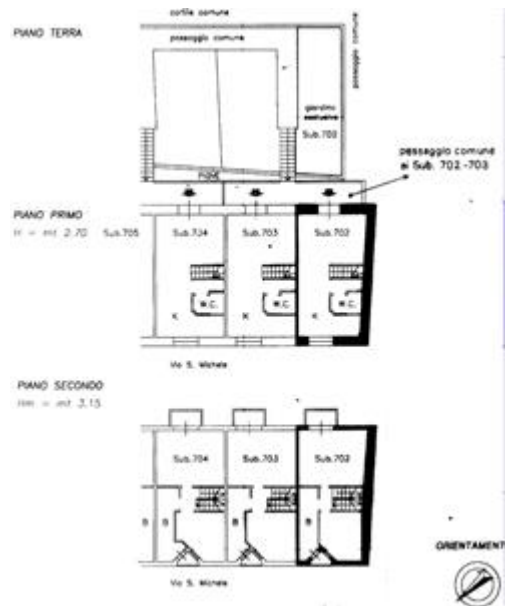
LEGENDA

- PERIMETRO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
- PRINCIPALI IMMOBILI VINCOLATI COME "BENE CULTURALI" AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, DESINATI DAGLI ATTI REFERITI
- EDIFICI DI VALORE STORICO E/O PAESAGGISTICO
- DIRIBILI ASSOGGETTI A PREVENTIVA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- VII VALORE MONUMENTALE (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO)
- VII VALORE STORICO ARCHITETTONICO RILEVANTE (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO) (art. 28 - NOR 1)
- VI VALORE PAESAGGISTICO (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ESTERNO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA) (art. 28 - NOR 1)
- VI VALORE TIPOLOGICO (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON RICOSTRUZIONE NELLA SAGOMA E NEL RISPETTO DELLA TIPOLOGIA PREESISTENTE)
- VO PRIVI DI VALORE (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)
- VII VALORE NEGATIVO (SOLO MANUTENZIONE ORDINARIA O RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA)



ESTRATTO MAPPA Comune di MONTICELLO BRIANZA Foglio 1, Particella 761

Estratto PGT del Comune di MONTICELLO BRIANZA - Piano delle Regole: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – CORTENUOVA – CLASSI DI INTERVENTO: VP VALORE PAESAGGISTICO (RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ESTERNO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA)



SCHEDA CATASTALE C.F.: Foglio MON/6 (EX MON/2), Particella 761 Sub. 702 (A/2)

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- superstrada distante 2 km (SP 54 Besana B.za-Cernusco L.-Merate)
- superstrada distante 2 km (SP51 Oggiono-Casatenovo)
- ferrovia distante 10 km (Cernusco L. - Merate)

- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:

- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è denominato CONDOMINIO GARDENIA con ingresso da via San Michele n. 35 ed è posto nella frazione CORTENUOVA che dista circa 2 km

dal centro di MONTICELLO BRIANZA.

L' APPARTAMENTO (Part. 761 Sub. 702) è composto: - al PIANO PRIMO da soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico; - al PIANO SECONDO da disimpegno, due camere, un bagno e due balconi. Il piano primo e il piano secondo sono collegati da scala interna. L' unità immobiliare (sub. 702) come riportato nell'atto di provenienza e rappresentato nella scheda catastale è corredata in proprietà esclusiva da pertinenziale adiacente area scoperta annessa adibita a GIARDINO al PIANO TERRA.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente con vetro doppio realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane (prospetto nord-ovest su via San Michele) realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane (prospetto sud-est su giardino)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle e parquet (camere e disimpegno piano secondo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico piano primo e bagno piano secondo realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco (piano primo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco (piano secondo).	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Durante il sopralluogo del 18.07.2025 sono state riscontrate delle macchie di umidità nella camera al piano secondo sulla parete nord-ovest verso via San Michele (risulta necessario verificare la presenza di eventuali infiltrazioni dalla copertura).		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata in cucina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Immobile sito a MONTICELLO BRIANZA (Lecco) in via San Michele n. 35



Appartamento al piano primo e secondo - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Prospetto nord-ovest su via San Michele



Appartamento al piano primo e secondo - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Prospetto nord-ovest su via San Michele



Appartamento al piano primo e secondo - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Prospetto sud-est - Ingresso



Appartamento al piano primo e secondo - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Prospetto sud-est - Ingresso



Appartamento al piano primo e secondo - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Prospetto sud-est – Ingresso e giardino in proprietà

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano primo (sub. 702)	49,00	x	100 %	=	49,00
Residenziale piano secondo (sub. 702)	48,00	x	100 %	=	48,00
Balconi piano secondo (sub. 702)	3,00	x	30 %	=	0,90
Giardino esclusivo piano terra (sub. 702)	29,00	x	10 %	=	2,90
Totale:	129,00				100,80



Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Piano primo



Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Piano primo



Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Piano primo



Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) – Piano secondo



Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2) Appartamento - Foglio MON/6, Particella 761 Sub. 702 (A/2)
 - Piano secondo - Piano secondo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona, al rapporto domanda e offerta ed al contratto di locazione residenziale stipulato in data antecedente il pignoramento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Monticello Brianza, agenzie: Monticello Brianza, osservatori del mercato immobiliare Monticello Brianza, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia anno 2025 (F.I.M.A.A. 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	100,80	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

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: **€. 110.000,00**

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: **€. 16.500,00**

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: **€. 93.500,00**

data 09/09/2025

il tecnico incaricato
Architetto Isa GIANNETTI