



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

Avv. Frida CARIBONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Barbara DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento con cantina e box a MONTICELLO BRIANZA piazza De Capitani 1, della superficie commerciale di **88,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un complesso a corte denominato "Borgo Lo Stallo", totalmente ristrutturato nel 2002, con accesso pedonale dalla piazza De Capitani 1 e carraio dalla via Manzoni. Appartamento (H270) al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e portico esclusivo. Cantina (H245) e autorimessa (H245) al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3204 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: piazza De Capitani snc, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/05/2005 prot LC0040914
Coerenze: da nord in senso orario: - appartamento P1: via Sirtori, sub 47, affaccio su corte comune, scala comune, mapp 617 - cantina PS1: intercapedine comune, sub 47, corridoio comune, sub 60
- foglio 7 particella 3204 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/05/2005 prot LC0040914
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, sub 32, corsello, sub 30

Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.344,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.842,40
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



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:*

atto di asservimento dell'area identificata al FG MON/7 mapp 3204 sub 3 della superficie di 550,36, stipulato il 24/11/2006 a firma di notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 268887 di repertorio, trascritto il 03/01/2007 a Lecco ai nn. 149/98, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione per asservimento aree ad uso pubblico (attuazione obblighi di convenzione).

Si conviene che la Convenzione abbia una durata illimitata a decorrere dalla data di stipula dell'atto.

Le aree asservite ad uso pubblico si dovranno conformare alla seguente disciplina:

- a) l'onere della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, nonché la corretta gestione delle aree asservite e dei relativi impianti, rimane a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a tempo illimitato dalla sottoscrizione dell'atto;
- b) in caso di mancata esecuzione della manutenzione, il Comune ha la facoltà di ordinare che vengano posti in essere, entro un congruo lasso di tempo, gli interventi necessari per mantenere la funzionalità degli spazi ceduti ed asserviti. In caso di ulteriore inadempimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, oltre al recupero della somma sostenuta dal Comune per l'esecuzione delle opere non eseguite spontaneamente dal soggetto attuatore e suoi aventi causa, potrà comminare il pagamento di una sanzione pari al 50% della spesa complessiva sostenuta dal Comune stesso;
- c) gli orari di apertura al pubblico dei percorsi e delle aree dovranno garantire il pieno utilizzo delle attività commerciali poste al piano terra pertanto non potranno essere inferiori all'orario di apertura delle attività prevedendo l'apertura alle ore 8:30 ed una chiusura alle ore 19:30. Lo stesso orario sarà garantito anche il sabato e la domenica;
- d) l'Amministrazione Comunale potrà sempre provvedere all'apertura anche al di fuori degli orari stabiliti per consentire le iniziative all'interno della sala civica. In caso di alienazione degli immobili compresi nel Piano di Recupero, il soggetto attuatore si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti delle unità immobiliari e/o degli edifici degli obblighi assunti nei riguardi del Comune con la stipula della Convenzione.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia per attuazione Piano di Recupero, stipulata il 26/07/2001 a firma di notaio Claudio Luppi ai nn. 135953 di repertorio, trascritta il 21/08/2001 a Lecco ai nn. 11861/8597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Riferita all'intero edificio prima delle totale ristrutturazione.

Modifica a Convenzione Edilizia per attuazione Piano di Recupero, stipulata il 18/11/2002 a firma di

notaio Claudio Luppi ai nn. 137761 di repertorio, trascritta il 18/11/2002 a Lecco ai nn. 17665/12638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

Modifica artt.li n 2, 8, 9 e 10 della Convenzione Edilizia di attuazione del Piano di Recupero

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2002 a firma di notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 247714 di repertorio, iscritta il 26/07/2002 a Lecco ai nn. 11890/2380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Riferita all'intero edificio prima delle totale ristrutturazione. Dopo una serie di annotazioni di restrizione dei beni viene rinnovata in data 15/06/2022 nn 9747/1371 per diverse unità immobiliari, tra cui il mapp 3204 sub 46 (unità negoziale 5), in capo a *** DATO OSCURATO *** e oggetto di pignoramento

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 8512/2024 di repertorio, iscritta il 28/03/2025 a Lecco ai nn. 4533/731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Immobile 5: mapp 3204 sub 46 (A/2) e immobile 6: mapp 3204 sub 31 (C/6)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 8512/2024 di repertorio, iscritta il 28/03/2025 a Lecco ai nn. 4534/732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 348.336,48.

Importo capitale: € 276.343,81.

Immobile 5: mapp 3204 sub 46 (A/2) e immobile 6: mapp 3204 sub 31 (C/6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/07/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 1854 di repertorio, trascritta il 29/07/2025 a Lecco ai nn. 11866/8995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Immobile 3: mapp 3204 sub 31 (C/6) - immobile 4: mapp 3204 sub 46 (A/2)

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.136,00
Ulteriori avvertenze:	

Regolamento di Condominio Residenza Borgo Lo Stallo allegato all'atto del 06/10/2005 a firma notaio Aurelio Gavazzi, trascritto in data 27/10/2005 a Lecco ai nn 19086/11232

Appartamento sub 46= 23,92/1.000 per comproprietà parti comuni e 37,86/1.000 per spese gestione scala / ascensore

Autorimessa sub 31= 3,02/1.000 per comproprietà parti comuni e 4,77/1.000 per spese gestione scala / ascensore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'accesso si ha, per abitazioni, negozi ed uffici, da piazza De Capitani, 1 attraverso androne e cortili comuni al mapp 3204 sub 3; per autorimesse da via Manzoni, attraverso rampa comune ai mapp.li 3204 sub 1 e sub 2, e parzialmente sulla tratta individuata da tratteggio e colorata in rosso nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni e derivante dalla soppressione del vecchio mapp 1246 e costituzione del nuovo mapp 618 di proprietà di terzi. Le parti comuni sono descritte all'art. 4 del Regolamento di Condominio e individuate catastalmente con i subb. 1, 2 e 3, tenendo presente che:

- il sub 1 identifica le parti comuni tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato e su di esso grava una servitù di passo pedonale a favore delle proprietà limitrofe ai mapp.li 618 e 339;
- il sub 2 identifica le parti comuni tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato;
- il sub 3 identifica le parti comuni tra tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato e su di esso è stata costituita una servitù di uso pubblico, in ottemperanza agli obblighi dell'art. 4 della Convenzione Edilizia di attuazione del Piano di Recupero, con obbligo di manutenzione, straordinaria e ordinaria, a carico del Condominio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2013), con atto stipulato il 06/05/2013 a firma di notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 289578/45418 di repertorio, trascritto il 23/05/2013 a Lecco ai nn. 5975/4439.

Mutamento di denominazione - voltura societaria (da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***) del 24/02/2015 notaio Rosario Franco rep n 45547 registrato in data 20/03/2015 volume IT n 8977

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 06/05/2013), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Claudio Luppi ai nn. 135954 di repertorio, trascritto il 21/08/2001 a Lecco ai nn. 11862/8598.

Intero edificio oggetto di Piano di Recupero

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero territorio comunale di MONTICELLO BRIANZA è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 12/05/1967 - G.U. n 138 del 05/06/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 876, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura, rilasciata il 12/04/1977.

Si segnala la presente pratica edilizia in quanto citata negli atti di compravendita ma non trovata negli archivi comunali

Autorizzazione Edilizia **N. 2819**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intonaci rustici di facciata, rilasciata il 03/01/1978.

Si segnala la presente pratica edilizia in quanto citata negli atti di compravendita ma non trovata negli archivi comunali

Concessione Edilizia in Sanatoria (condono) **N. 162/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori vari, presentata il 29/09/1986 con il n. 3855 di protocollo, rilasciata il 07/07/1989

Concessione Edilizia in Sanatoria (condono) **N. 162/b**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori vari, presentata il 29/09/1986 con il n. 3856 di protocollo, rilasciata il 07/07/1989

Concessione Edilizia in Sanatoria (condono) **N. 162/c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori vari, presentata il 29/09/1986 con il n. 3857 di protocollo, rilasciata il 07/07/1989

Concessione Edilizia in Sanatoria (condono) **N. 162/d**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori vari, presentata il 29/09/1986 con il n. 3858 di protocollo, rilasciata il 07/07/1989

Concessione Edilizia **N. 50/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione dell'intervento di recupero del comparto denominato "Stallo" sito in via Manzoni, via Sirtori e piazza De Capitani, presentata il 06/07/2001 con il n. 8200 di protocollo, rilasciata il 30/04/2002 con il n. 4740 di protocollo, agibilità del 04/08/2006 con il n. 7665 di protocollo.

Inizio Lavori 01/07/2002 - Fine lavori 25/07/2006 A.P. n 29/02 del 24/04/2002

Agibilità parziali depositate in data 27/10/2005 (sub 701-703 poi fuso nel sub 707) - 04/08/2006 (sub vari tra cui quelli oggetto di questa relazione) - 16/09/2006 (sub 53/61/66) - 18/10/2006 (sub 708)

Denuncia Inizio Attività **N. 03/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche alla sagoma della copertura e nuova composizione della facciata sud-ovest (edificio B), presentata il 17/01/2004 con il n. 449 di protocollo, rilasciata il 06/03/2004 con il n. 2266 (presa d'atto) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio B.

A.P. n 66/03 del 08/10/2003 (edificio B variante)

Denuncia Inizio Attività **N. 08/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche alla sagoma degli abbaini, presentata il 04/02/2004 con il n. 1177 di protocollo, rilasciata il 01/06/2004 con il n. 5499 (presa d'atto) di protocollo.

A.P. n 9/04 del 05/03/2004 (modifiche interne ed esterne edificio A)

Denuncia Inizio Attività **N. 36/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante generale a CE 50/01 compreso cambio destinazione d'uso di un appartamento e realizzazione parcheggio via Manzoni, presentata il 20/10/2005 con il n. 8908 di protocollo, rilasciata il 21/07/2006 con il n. 7468 di protocollo.

A.P. 29/05 del 02/05/2005 (generica) - AP 66/05 del 03/10/2005 (formazione cancelli ingresso piani interrati e piano terra) - AP 77/05 del 14/10/2005 (formazione terrazzo copertua e 3 lucernari) - AP 23/06 del 04/04/2006 (modifica terrazzo piano sottotetto) - ACP del 30/06/2006 (generale) - AP 46/06 del 03/07/2006 (parcheggio via Manzoni)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 11 del 15/03/2014 - BURL n 22 del 28/05/2014 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme generali e norme degli ambiti sel territorio comunale NOR - Art 14

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra il locale ingresso e il soggiorno / cottura è stato realizzato un divisorio con porta scorrevole (questa non presente) e ridotta la dimensione del setto murario presente nella pratica edilizia. Non sono stati realizzati gli arredi fissi previsti nella pratica edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra il locale ingresso e il soggiorno/cottura è stato realizzato un divisorio con porta scorrevole (questa non presente)

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione: €430,00
- diritti catastali: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLO BRIANZA PIAZZA DE CAPITANI 1

APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina e box a MONTICELLO BRIANZA piazza De Capitani 1, della superficie commerciale di **88,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un complesso a corte denominato "Borgo Lo Stallo", totalmente ristrutturato nel 2002, con accesso pedonale dalla piazza De Capitani 1 e carraio dalla via Manzoni. Appartamento (H270) al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e portico esclusivo. Cantina (H245) e autorimessa (H245) al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3204 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: piazza De Capitani snc, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/05/2005 prot LC0040914

Coerenze: da nord in senso orario: - appartamento P1: via Sirtori, sub 47, affaccio su corte comune, scala comune, mapp 617 - cantina PS1: intercapedine comune, sub 47, corridoio comune, sub 60

- foglio 7 particella 3204 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 05/05/2005 prot LC0040914
Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, sub 32, corsello, sub 30

Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ortofoto



accesso al Condominio dalla piazza De Capitani

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Appartamento (H270) in edificio integralmente ristrutturato nel 2002 e in buone condizioni di manutenzione, con finiture e materiali normali. La cantina e l'autorimessa, al piano PS1, sono in buone condizione di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni e pietra con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in disimpegno comune realizzato in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno doppio vetro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno al di sopra della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindata al di sopra della media 


Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante pietra e mattoni al di sopra della media 

solai: laterocemento al di sopra della media 

scaie interne: a rampa unica realizzate in cemento armato al di sopra della media 

Degli Impianti:

ascensore: oleodinamico conformità: presente con agibilità nella media 

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio nella media 

conformità: presente con agibilità

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano nella media 

conformità: presente con agibilità

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media 

conformità: presente con agibilità

CONSISTENZA:

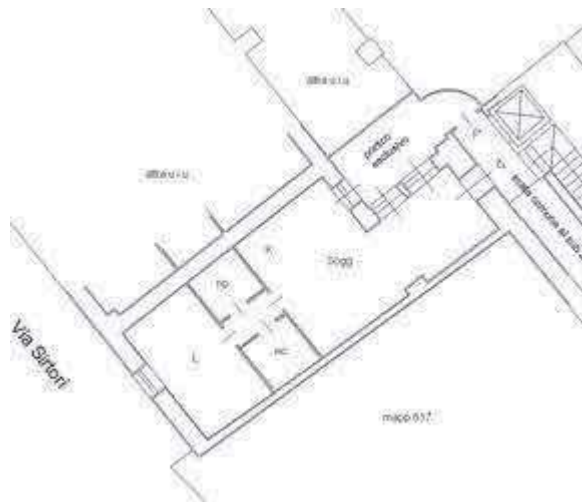
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	74,70	x	100 %	=	74,70
portico esclusivo	11,60	x	35 %	=	4,06
cantina PS1	7,00	x	20 %	=	1,40
autorimessa PS1	18,80	x	45 %	=	8,46
Totale:	112,10				88,62



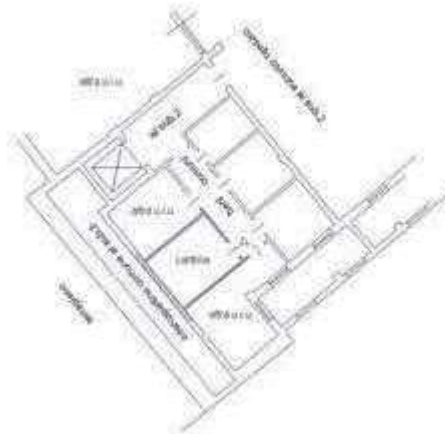
Elaborato Planimetrico P1



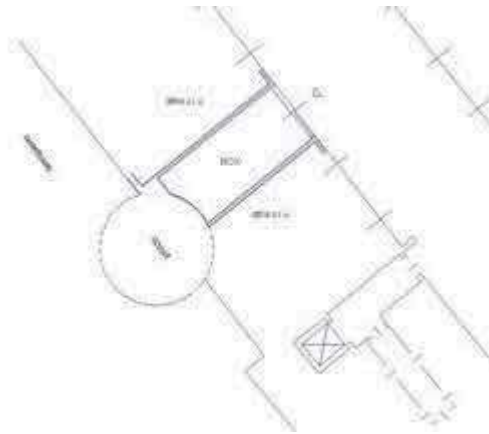
appartamento P1



Elaborato Planimetrico PS1



cantina PS1



autorimessa PS1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento P1 costituito da soggiorno / cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera, portico, cantina e box (acquirente era in locazione dal 2020)

Indirizzo: piazza De Capitani, 1 - Monticello Brianza

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.114,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento P2 costituito da 4 locali oltre servizi, portico esclusivo, cantina e box

Indirizzo: piazza De Capitani, 1 - Monticello Brianza

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 24

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: appartamento PT costituito da soggiorno / cottura / camera, anti bagno, bagno, e portico

Indirizzo: piazza De Capitani, 1 - Monticello Brianza

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.081,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2025

16/35 anni = 1.000 / 1.400 €/mq

- Borsino immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media = 1.077 / 1.422 €/mq

- Banca dati OMI 1-2025 - B2/Centrale/CENTRO EDIFICATO

Abitazioni civili = 1.100 / 1.500 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,62 x 1.200,00 = **106.344,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.344,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.344,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Monticello Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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 con cantina e box	88,62	0,00	106.344,00	106.344,00
				106.344,00 €	106.344,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.344,00

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:	€. 15.501,60
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:	€. 87.842,40