



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 164/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

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 164/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTICELLO BRIANZA Via Immacolata 11, frazione Cortenova, della superficie commerciale di **45,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con annesso cantina al piano terra e posto macchina di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 923 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Monticello Brianza-Via Immacolata 11 , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015

Coerenze: dell'appartamento: unità immobiliare al sub.707, scala comune da cui si accede, unità immobiliare al sub.705, affaccio su enti comuni; della cantina: corridoio comune di accesso al sub.708, unità al sub.704, unità al sub.703, ancora enti comuni al sub.708;

- foglio 6 particella 3315 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Immacolata, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Coerenze: del posto auto: ente comune al sub.1, proprietà di terzi, sub.18 e posto auto al sub.11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,82 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.984,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.485,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/04/2025</b>



### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2007 a firma di notaio Brini Francesco di Missaglia ai nn. 60306/16325 di repertorio, iscritta il 16/10/2007 a Lecco ai nn. 19073/4090, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 102.000,00 €..

Importo capitale: 68.000,00 €..

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/04/2022 a Lecco ai nn. 6344/887, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 30.000,00.

Importo capitale: €. 27.054,57

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/11/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 3148 di repertorio, trascritta il 19/12/2024 a Lecco ai nn. 19296/14853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 361,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.010,00</b>



Millesimi condominiali:

**104,62 sulle parti  
comuni  
dell'edificio al  
mappale 923  
sub.709 e di  
millesimi 117,75  
sulle parti comuni  
al mappale 923  
sub.708; mentre al  
posto auto  
compete la  
comproprietà in  
ragione di 1/16  
dell'area comune  
al mappale 3315  
sub.1**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/10/2007), con atto stipulato il 02/10/2007 a firma di notaio Francesco BRINI di Missaglia ai nn. 60305/16324 di repertorio, registrato il 15/10/2007 a Merate ai nn. 3692 serie 1T, trascritto il 16/10/2007 a Lecco ai nn. 19072/11457.

Con il presente atto il sig. Catalano Artemio Renzo acquista nel comune di Monticello Brianza sez. MON foglio 6 l'appartamento identificato aol mappale 923 sub. 706 e il posto auto identificato col mappale 3315 sub. 10. Si precisa che il posto auto di cui sopra è stato oggetto in data 17/10/2005 rep. 56694 notaio Francesco Brini di atto di vincolo unilaterale a sensi Legge 24/03/1989 n. 122 per aree da destinare a parcheggi pertinenziali all'appartamento in compravendita.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 04/06/2004 fino al 02/10/2007), con atto stipulato il 04/06/2004 a firma di notaio Francesco Brini di Missaglia ai nn. 54102/12549 di repertorio, registrato il 09/06/2004 a Merate ai nn. 1235 serie 1T, trascritto il 17/06/2004 a Lecco ai nn. 9608-9609/6398-6399.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ai mappali 293, 923 sub.1 e sub. 2 comune Monticello Brianza

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 11/10/2005 fino al 02/10/2007), con atto stipulato il 11/10/2005 a firma di notaio Francesco Brini di Missaglia ai nn. 56661/14036 di repertorio, registrato il 13/10/2005 a Merate ai nn. 2736 serie 1T, trascritto il 20/10/2005 a Lecco ai nn. 18422/10922.

Il titolo è riferito solamente a terreno ai mappali 3247 e 3248 comune Monticello Brianza

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



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **58/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 13/07/2004, rilasciata il 18/11/2005 con il n. 10068 prot. di protocollo, agibilità del 20/02/2007 con il n. 1620 di prot. di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **59/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di Variante all'autorizzazione Paesaggistica e al Permesso di costruire, presentata il 26/10/2006, rilasciata il 20/12/2006 con il n. 11760 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTICELLO BRIANZA VIA IMMACOLATA 11, FRAZIONE CORTENOVA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTICELLO BRIANZA Via Immacolata 11, frazione Cortenova, della superficie commerciale di **45,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con annesso cantina al piano terra e posto macchina di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 923 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Monticello Brianza-Via Immacolata 11 , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015



Coerenze: dell'appartamento: unità immobiliare al sub.707, scala comune da cui si accede, unità immobiliare al sub.705, affaccio su enti comuni; della cantina: corridoio comune di accesso al sub.708, unità al sub.704, unità al sub.703, ancora enti comuni al sub.708;

- foglio 6 particella 3315 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Via Immacolata, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015

Coerenze: del posto auto: ente comune al sub.1, proprietà di terzi, sub.18 e posto auto al sub.11

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al secondo piano composto da ingresso, tinello camera disimpegno e bagno con annesso cantina al piano terra e posto auto scoperto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
INGRESSO	2,75	x	100 %	=	2,75
TINELLO	19,83	x	100 %	=	19,83
BAGNO	5,38	x	100 %	=	5,38
DISIMPEGNO	1,50	x	100 %	=	1,50
CAMERA	12,48	x	100 %	=	12,48
CANTINA P.T.	1,30	x	33 %	=	0,43
POSTO AUTO ESTERNO	23,00	x	15 %	=	3,45



<b>Totale:</b>	<b>66,24</b>			<b>45,82</b>
----------------	--------------	--	--	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,82 x 1.200,00 = **54.984,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.984,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.984,00**

**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:

## DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile in esame, in considerazione dei fattori sopra descritti può avere un valore compreso tra 1.000,00 e 1.400,00 €/mq.

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

VALORE UNITARIO AL MQ.: = €. 1.200,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Monticello Brianza, osservatori del mercato immobiliare LISTINO PREZZI IMMOBILIARI Città di lecco e Provincia, edito da: 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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,82	0,00	54.984,00	54.984,00
				<b>54.984,00 €</b>	<b>54.984,00 €</b>

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: **€. 54.984,00**

**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: **€. 5.498,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.485,60**

data 03/04/2025

il tecnico incaricato  
Brambilla Claudio

