



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Matteo Basso - tel 0341 363503 - avv.matteobasso@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COSTA MASNAGA Via Guglielmo Marconi 27, della superficie commerciale di **128,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In complesso edilizio composto da quattro palazzine a tre piani fuori terra e piano interrato, comune a tutte le palazzine, adibito a box e cantine, appartamento distribuito piano terra e primo con porzioni di giardino. Annessi box e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1599 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: enti comuni al sub. 1, mapp. 1599 sub. 703, vano scala comune al sub. 1, vialetto comune al sub. 1
- foglio 2 particella 1599 sub. 59 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, box sub. 22, cantina sub. 58, box sub 23 (dal quale si accede alla cantina)
- foglio 2 particella 1599 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune al sub. 1, vano scala comune, cantine mapp. 1599 sub. 59 - 58 - 26, box mapp. 1599 sub. 24
Il box oggetto di esecuzione (sub. 23) è separato dal box sub. 24 da una linea virtuale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,29 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:	€. 167.870,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.690,16
Data di conclusione della relazione:	01/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 05/10/2010 a firma di Notaio DONEGANA PIER LUIGI ai nn. 200123/39545 di repertorio, iscritta il 21/10/2010 a COMO ai nn. 27797/6667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2732 di repertorio, iscritta il 04/12/2024 a COMO ai nn. 35929/5765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 27.003,18.

Importo capitale: € 9.976,52.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 dei beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 635 di repertorio, trascritta il 16/04/2025 a COMO ai nn. 10902/8020, 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:	€. 1.170,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.224,00
Millesimi condominiali:	55,88 (app.to 50,62 box 3,44 cantina 1,82)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 30/06/2000), con atto stipulato il 30/06/2000 a firma di Notaio DELLO IACONO SALVATORE ai nn. 154883 di repertorio, trascritto il 18/07/2000 a COMO ai nn. 14895/10318

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 30/06/2000), con atto stipulato il 30/06/2000 a firma di Notaio DELLO IACONO SALVATORE ai nn. 154883 di repertorio, trascritto il 18/07/2000 a COMO ai nn. 14895/10318

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. 11/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n. 14 case a schiera, rilasciata il 13/03/1991 con il n. Pratica edilizia 11/90 di protocollo

Concessione Edilizia N. C.E. 51/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di N. 4 palazzine residenziali - Variante sostanziale della C.E. n. 11/90 del 13/03/1991, rilasciata il 02/12/1991 con il n. Pratica Edilizia n. 51/91 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. in sanatoria 51/91, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti vani scala e aumento volumetria per diversa quota imposta piano interrato, presentata il 13/04/1992, rilasciata il 09/05/1992

Concessione edilizia N. C.E. 51/91 var. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica copertura, alcuni serramenti e al vano scala, presentata il 15/12/1995, rilasciata il 23/04/1996 con il n. prot. 3535 del 26/04/1996 di protocollo

Concessione edilizia N. C.E. 37/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento ed ampliamenti fabbricati C.E. 11/90 e successive varianti, presentata il 20/06/1998 con il n. prot. 6639 di protocollo, rilasciata il 29/09/1998 con il n. prot. 10516 del 30/09/1998 di protocollo

Abitabilità N. Abitabilità 1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitabilità per CE 11/90, CE 51/91, CE 51/91 var 1 e var 2, CE 37/98 , presentata il 04/11/1998 con il n. prot. 12086 del 4/11/1998 di protocollo, agibilità del 26/05/1999 con il n. prot. 6672 del 27/05/1999 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente parete divisoria fra w.c. e antibagno a piano terra. La parete dovrà essere ripristinata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costruzione parete divisoria fra w.c. e antibagno a piano terra - prevista in cartongesso: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune difformità all'interno dell'unità immobiliare. Quale esempio non esaustivo: scala realizzata diversamente da quanto autorizzato, presenza di abbassamenti e nicchie

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria. Importo approssimato vista la presenza di sanzioni: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza in giardino di tettoia non autorizzata. La tettoia dovrà essere rimossa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tettoia non autorizzata: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda difformità edilizia. La planimetria catastale dovrà essere adeguata in seguito a pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSTA MASNAGA VIA GUGLIELMO MARCONI 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COSTA MASNAGA Via Guglielmo Marconi 27, della superficie commerciale di **128,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In complesso edilizio composto da quattro palazzine a tre piani fuori terra e piano interrato, comune a tutte le palazzine, adibito a box e cantine, appartamento distribuito piano terra e primo con porzioni di giardino. Annessi box e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1599 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: enti comuni al sub. 1, mapp. 1599 sub. 703, vano scala comune al sub. 1, vialetto comune al sub. 1
- foglio 2 particella 1599 sub. 59 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune, box sub. 22, cantina sub. 58, box sub 23 (dal quale si accede alla cantina)
- foglio 2 particella 1599 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune al sub. 1, vano scala comune, cantine mapp. 1599 sub. 59 - 58 - 26, box mapp. 1599 sub. 24
Il box oggetto di esecuzione (sub. 23) è separato dal box sub. 24 da una linea virtuale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

ospedale

al di sopra della media

campo da calcio

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km

nella media

ferrovia distante 2,2 km

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento disposto su due livelli. A piano terreno composto da soggiorno, camera locale cottura, bagno con antibagno, porticato e porzioni di giardino. A piano primo, collegato da scala interna in legno, camera, sala lettura, bagno, disimpegno e balcone. Una porzione di giardino è accessibile dal soggiorno, l'altro, sul retro, è accessibile dal bagno.

Riscaldamento autonomo con termosifoni, oscuranti con tapparelle, porta ingresso blindata, pavimenti grés porcellanato/ceramica e parquet, rivestimenti ceramica.

Presenza tracce umidità / infiltrazioni al piano primo.

A piano interrato cantina e box. Accesso al box dal corsello comune tramite saracinesca in metallo, l'accesso alla cantina avviene dal box. La pavimentazione della cantina e del box è in calcestruzzo.

La divisione fra il box e quello adiacente non è materializzata (linea di divisione virtuale)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra e primo	110,00	x	100 %	=	110,00
Porticato piano terra	3,70	x	25 %	=	0,93

Balcone piano primo	3,70	x	25 %	=	0,93
Giardino	90,00	x	10 %	=	9,00
Cantina	8,00	x	30 %	=	2,40
Box	16,80	x	30 %	=	5,04
Totale:	232,20				128,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale (porzione casa semi-indipendente)

Indirizzo: Via Giacomo Puccini

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.650,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale semi-indipendente su tre livelli collegato da scala esterna

Indirizzo: Via Giacomo Puccini

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Ampio quadrilocale

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi 16

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazioni Civili

Indirizzo: Centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: FIMAA

Descrizione: Immobili 11-30 anni

Indirizzo: Costa Masnaga

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	170.000,00	135.000,00	180.000,00
Consistenza	128,29	103,00	105,00	112,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.650,49	1.285,71	1.607,14
Stato manutenzione	6,00	7,00	5,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,08	141,67	112,50	150,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.285,71	1.285,71	1.285,71
Stato manutenzione	10 %	17.000,00	13.500,00	18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		170.000,00	135.000,00	180.000,00
Data [mesi]		283,33	225,00	300,00

Prezzo unitario	32.515,71	29.944,29	20.944,29
Stato manutenzione	-17.000,00	13.500,00	-18.000,00
Prezzo corretto	185.799,05	178.669,29	183.244,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **182.570,87**
 Divergenza: 3,84% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,29 x 1.423,11 = **182.570,78**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per tracce infiltrazioni piano primo	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.570,78**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.570,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Costa Masnaga, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	128,29	0,00	172.570,78	172.570,78
				172.570,78 €	172.570,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 167.870,78

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: €. 25.180,62

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: €. 142.690,16

data 01/09/2025

il tecnico incaricato
Brivio Maurizio