



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 135/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**DOTT. MIRCO LOMBARDI**

CUSTODE:

**AVV. FRIDA CARIBONI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. STEFANO POZZI**

CF:PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: [pozzi@studiogiannetipozzi.it](mailto:pozzi@studiogiannetipozzi.it)

PEC: [stefano.pozzi@archiworldpec.it](mailto:stefano.pozzi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a COSTA MASNAGA Via Cesare Battisti 6, della superficie commerciale di **75,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Cesare Battisti al civico n.6 fa parte del Condominio denominato "Condominio Battisti" situato nel Comune di Costa Masnaga (LC).

L'appartamento, posto al secondo piano senza ascensore, e' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, balcone [REDACTED]

Immobile di edilizia pubblica realizzato mediante intervento INA-Casa.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 615 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n.6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 27/01/2026 Pratica n. LC0007554 in atti dal 28/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.332112.27/01/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7554.1/2026)

Coerenze: come riportato nell'atto del Notaio Fabrizio Cimei:

- appartamento: area comune, enti comuni e altra proprietà, enti comuni, area comune.

Superficie catastale Totale: 76 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'immobile attuale deriva dalla divisione dell'unità immobiliare individuata al C.F al foglio COS/2 particella 613 sub.5 effettuata in data 27/01/2026.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.200,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo (18/12/2024) l'immobile risulta occupato dal debitore e famiglia.

### **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 29/03/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12369 di repertorio, iscritta il 09/04/2004 a Como ai nn. 12878/2244, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

In data 12 febbraio 2024 ai nn. 3802/487 di rettifica (Rinnovazione).

ipoteca , stipulata il 29/03/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12369 di repertorio, iscritta il 12/02/2024 a Como ai nn. 3802/487, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00.

Importo capitale: Euro 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

##### **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Como il 09/04/2004 al numero generale 12878 e al numero particolare 2244 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 12/09/2024 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2514 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a Como ai nn. 30022/22398, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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: €. 1.110,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.151,69

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali vengono ripartite per anagrafica, le spese a consumo riguardano solamente l'acqua.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 30/01/2025.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio Fabrizio Cimei ai nn. 12368 di repertorio, trascritto il 09/04/2004 a Como ai nn. 12875/6768.

Estratto dell'atto di provenienza

"... Compete agli immobili sopra descritti la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, tra le quali rientra l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di area, identificata con il numero 5 e contornata in tinta rossa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 23 maggio 1990 n.120215/36943 di Repertorio Notaio Modesto Bosisio.

Quanto oggetto della vendita viene trasferito a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, quote e parti in comunione e condominio, servitù attive e passive, se esistenti, nulla escluso o riservato e nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente.

... Con riferimento al disposto dell'articolo 40 comma 2 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice dichiara, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Dichiara inoltre che successivamente nell'unità immobiliare in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere, anche interne, occorrenti di licenza edilizia, concessioni, autorizzazioni, permessi o denuncia di inizio attività. La parte venditrice, inoltre, dichiara ed assicura che, riguardo agli immobili in contratto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui alle leggi n.1150 del 1942 e n.10 del 1977. "

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2003 fino al 29/03/2004), con atto stipulato il 03/10/2003 a firma di Notaio Valerio Chianese ai nn. 76828/20033 di repertorio, trascritto il 18/10/2003 a Como ai nn. 32108/17772.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state reperite pratiche edilizie presso gli archivi comunali riferite all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Accesso agli atti effettuato in data 14/01/2025.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto delle NTA

Insiediamente prevalentemente residenziali ART. 19.3 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. Per la maggior parte i comparti interessano in tessuto urbano consolidato già edificato; le casistiche di espansione e completamento dell'esistente sono limitate a pochi casi.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- funzioni complementari: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, artigianato di produzione, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa
- funzione non ammesse: attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera. Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

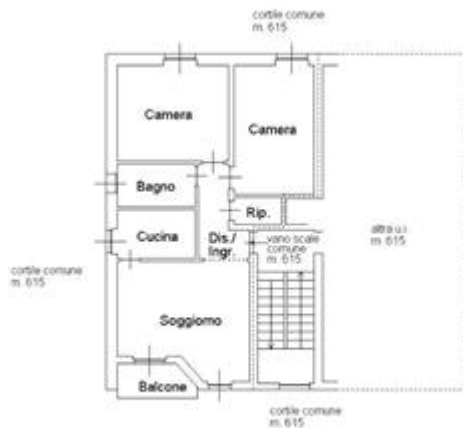
## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Non sono presenti pratiche edilizie riferite all'intero stabile presso gli uffici comunali. Accesso agli atti eseguito in data 14/01/2025.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



PIANO SECONDO h:2,90m

*Estratto scheda catastale appartamento*

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA CESARE BATTISTI 6

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COSTA MASNAGA Via Cesare Battisti 6, della superficie commerciale di **75,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Cesare Battisti al civico n.6 fa parte del Condominio denominato "Condominio Battisti" situato nel Comune di Costa Masnaga (LC).

L'appartamento, posto al secondo piano senza ascensore, e' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, balcone e

Immobile di edilizia pubblica realizzato mediante intervento INA-Casa.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 615 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI n.6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 27/01/2026 Pratica n. LC0007554 in atti dal 28/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.332112.27/01/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7554.1/2026)

Coerenze: come riportato nell'atto del Notaio Fabrizio Cimei:

- appartamento: area comune, enti comuni e altra proprietà, enti comuni, area comune.

Superficie catastale Totale: 76 mq. Totale escluse aree scoperte 75 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

L'immobile attuale deriva dalla divisione dell'unità immobiliare individuata al C.F al foglio COS/2 particella 613 sub.5 effettuata in data 27/01/2026.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



*Prospetto su Via C. Battisti*



*Prospetto*



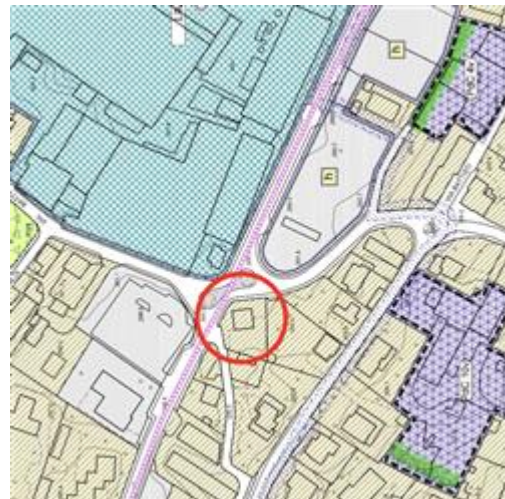
*Individuazione area condominiale ad uso esclusivo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Vista aerea con individuazione dell'immobile*



*Estratto PGT*

SERVIZI

- scuola elementare
- centro sportivo
- palazzetto dello sport
- spazi verde
- biblioteca
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 Km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Via Cesare Battisti al civico n.6 fa parte del Condominio denominato "Condominio Battisti" situato nel Comune di Costa Masnaga (LC).






L'appartamento, posto al secondo piano senza ascensore, e` composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, balcone

[REDACTED]





Immobile di edilizia pubblica realizzato mediante intervento INA-Casa.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente realizzati in PVC con doppio vetro	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : di sicurezza	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	nella media	
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : autonomo (alimentazione a metano) con diffusori a radiatori.	nella media	

Conformità: da verificare.

La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria e` posta in cucina.

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*

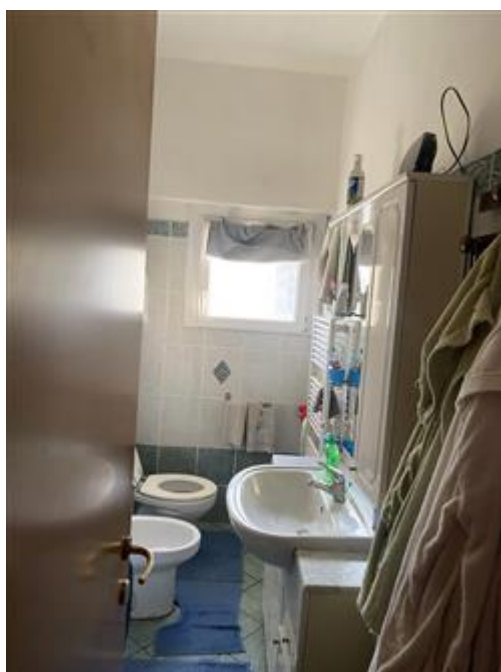
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>77,50</b>				<b>75,05</b>



Soggiorno



Camera



Bagno



Cucina/angolo cottura

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca nel mercato immobiliare a Costa Masnaga (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

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.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.000,00**

## 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: Costa Masnaga, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2024

#### 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	75,05	0,00	72.000,00	72.000,00
				<b>72.000,00 €</b>	<b>72.000,00 €</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: €. 72.000,00

**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: €. 10.800,00

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: €. 61.200,00

data 04/02/2026

il tecnico incaricato  
ARCH. STEFANO POZZI