



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRIO SPV 4 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:  
Avv. Clarissa AURIEMMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Isa GIANNETTI**

CF:GNSIA71L47L378Q  
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 76/2023

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 5) posto al PIANO PRIMO (senza ascensore) e` composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992)  
Superficie Catastale: Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

**B appartamento** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **85,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 6) posto al PIANO SECONDO SOTTOTETTO (senza ascensore) è composto da ingresso/disimpegno, tre camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992)  
Superficie Catastale: Totale: 96 mq - Totale escluse aree scoperte: 95 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

**C box doppio** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' AUTORIMESSA (Part. 251 Sub. 7) è posta al PIANO INTERRATO.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992)  
Superficie Catastale: Totale: 58 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**217,80 m<sup>2</sup>**

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>€. 157.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con famiglia.  
Sopralluogo in data 7.9.2023.

### **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 17/12/2007 a firma di Notaio MINUSSI DANIELE ai nn. 137318/21540 di repertorio, iscritta il 21/12/2007 a Lecco ai nn. 23855/5083, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 210.000,00.

Importo capitale: Euro 105.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su Moggio Foglio 7, Particella 251, Subalterno 5 (A/3) e Subalterno 6 (A/3) - Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/02/2009 a firma di Notaio MINUSSI DANIELE ai nn. 139816/23201 di repertorio, iscritta il 13/02/2009 a Lecco ai nn. 1883/303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 260.000,00.

Importo capitale: Euro 130.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava su Moggio Foglio 7, Particella 251, Subalterno 6 (A/3) e Subalterno 7 (C/6) - Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 08/10/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1290/13419 di repertorio, iscritta il 10/10/2019 a Lecco ai nn. 14272/2097, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 67.870,50.

Importo capitale: Euro 33.935,25.

Grava su Moggio Foglio 7, Particella 251, Subalterno 5 (A/3), Subalterno 6 (A/3) e Subalterno 7 (C/6) e su Foglio 7, Particella 251, Subalterno 4 (non oggetto di Pignoramento) - Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023.

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

pignoramento, stipulata il 16/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 819 di repertorio, trascritta il 08/06/2023 a Lecco ai nn. 8592/6471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava su Moggio Foglio 7, Particella 251, Subalterno 5 (A/3), Subalterno 6 (A/3) e Subalterno 7 (C/6).

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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

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

Si precisa inoltre che al piano interrato è posizionata la caldaia che gestisce il riscaldamento delle tre unità immobiliari: - appartamento al piano terra (non oggetto di pignoramento); - appartamento al piano primo (Part. 251 Sub. 5); - appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6). L' acqua calda sanitaria è autonoma per ogni unità immobiliare (scaldabagno elettrico).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di Donazione Immobiliare (dal 19/09/2003), con atto stipulato il 19/09/2003 a firma di Notaio DE MARZIO ETTORE ai nn. 1332/510 di repertorio, trascritto il 07/10/2003 a Lecco ai nn. 15353/10127.

Donazione Immobiliare con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dona a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che accetta ed acquista, nominativamente in comune censuario ed amministrativo di MOGGIO: Nel fabbricato costruito su area mapp. 251 di are 4,35 (derivante dalla fusione dei mapp. 251 di are 2,20 - 607/a di are 2,15 in forza di denuncia di cambiamento n. 53333 presentata all'U.T.E. di Como in data 2 luglio 1992) le seguenti unità immobiliari: A) con l' immediato trasferimento della proprietà e materiale godimento da oggi: 1) APPARTAMENTO da identificarsi nel catasto fabbricati in forza di denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 9 luglio 1992 e registrata al n. 6 come segue: Partita 320 - FOGLIO 7 MAPPALE 251 SUB. 5 - via per Concenedo n. 1 - Piano 1-S1. CONSISTENZA: cucina, soggiorno, due camere, bagno, balcone al PIANO PRIMO, con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO. 2) BOX-AUTO al PIANO INTERRATO da identificarsi nel catasto fabbricati in forza di denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 9 luglio 1992 e registrata al n. 6 come segue: Partita 320 - FOGLIO 7 MAPPALE 251 SUB. 7- via per Concenedo n. 1 - Piano S1. B) con l' immediato trasferimento della nuda proprietà con riserva di usufrutto generale vitalizio: 2) APPARTAMENTO da identificarsi nel catasto fabbricati in forza di denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 9 luglio 1992 e registrata al n. 6 come segue: Partita 320 - FOGLIO 7 - MAPPALE 251 SUB. 6 - via per Concenedo n.1 - Piano 2-S1. CONSISTENZA: soggiorno, due camere, studio, bagno al PIANO SECONDO SOTTOTETTO, con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO. Il fabbricato e l'area scoperta annessa nel suo insieme confinano con area a parcheggio pubblico, via per Concenedo, area comunale, via S. Bartolomeo. PATTI DI INDOLE GENERALE: Annesso alle porzioni di stabile in contratto vi è il proporzionale diritto di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero stabile ai sensi di legge, ivi compresi il cortile mapp. 251/1, la scala mapp. 251/2, il locale centrale termica ed il ripostiglio mapp. 251/3 (beni comuni non censibili). La parte donante attesta che le opere relative al fabbricato in contratto, sono state iniziate anteriormente al 1.9.1967 e che dopo tale data non sono intervenute modificazioni che chiedono provvedimenti autorizzativi, fatte salve le opere per la realizzazione del box-auto autorizzate con nulla osta in data 29 maggio 1978 n. 415, nonché le opere di sistemazione del tetto di cui all'autorizzazione in data 11 aprile 1988 n. 1235 prot. Gli immobili in contratto vengono donati ed acquistati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi e infissi e servitù attive e passive eventualmente esistenti. Si precisa che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che si riservata l'usufrutto è deceduta il 25.4.2008 (Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

, in forza di Successione (dal 16/10/1990 fino al 19/09/2003), trascritto il 16/10/1990 a Lecco ai nn. 9751/7280.

Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023: A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuna, delle Particelle 251-607A, sulle quali è stato edificato il fabbricato Particella 251, era pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 05/12/1989, trascritta il 16/10/1990 ai nn. 9751/7280 devoluta per legge. Si precisa che in data 22/06/2023 ai nn. 9381/7111 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù dell'atto di donazione del 19/09/2003 Rep. 1332 not. De Marzio Ettore.

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

, in forza di Successione (dal 19/03/1991 fino al 19/09/2003), trascritto il 19/03/1991 a Lecco ai nn. 3369/2624 .  
Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano redatta in data 26.6.2023: A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quota pari a 1/2 di piena proprietà, delle Particelle 251-607A, sulle quali è stato edificato il fabbricato Particella 251, era pervenuta per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 18/07/1990, trascritta il 19/03/1991 ai nn. 3369/2624 devoluta per legge. Si precisa che in data 22/06/2023 ai nn. 9382/7112 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù dell'atto di donazione del 19/09/2003 Rep. 1332 Not. De Marzio Ettore.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **151/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione casa di abitazione via per Concenedo, rilasciata il 02/05/1967.

Richiesta del permesso di abitabilità del 18.10.1967. Non risulta agli atti il rilascio del suddetto permesso di abitabilità (accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Moggio in data 19.10.2023).

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica tavolati interni al 1° piano , presentata il 15/12/1982, rilasciata il 10/02/1983.

Osservazioni allegate all' Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria: A lavori ultimati dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità per il fabbricato. Non risulta agli atti il rilascio del suddetto permesso di abitabilità (accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Moggio in data 19.10.2023).

Concessione Edilizia N. **415/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova formazione box seminterrato, rilasciata il 29/05/1978.

Richiesta del permesso di agibilità del 17.4.1979. Non risulta agli atti il rilascio del suddetto permesso di agibilità (vedi allegati).

Autorizzazione, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione manto di copertura e lattonerie, presentata il 03/03/1988 con il n. 888 di protocollo, rilasciata il 11/04/1988 con il n. 1235 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona NSU – NUCLEI STORICI URBANI – Edifici di tipo C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di MOGGIO (Lecco) - Piano delle Regole: Art. 20.1. - NSU - NUCLEI STORICI URBANI: Viene definito "NSU Nuclei Storici Urbani" il vecchio nucleo interessato da agglomerati edilizi di antica formazione che presentano caratteristiche di interesse storico ed artistico, da un punto di vista tipologico e morfologico, nonché di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Tale zona comprende anche gli spazi di pertinenza agli edifici esistenti quali giardini, cortili, orti. All'interno del tessuto urbano storico, il Piano delle Regole attua l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo e di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio esistente perseguendo il conseguimento di una complessiva riqualificazione paesaggistico-ambientale tutelando l'identità storica del territorio, favorendo il mantenimento dei caratteri storici e tipologici correlati alla salvaguardia delle connotazioni morfologiche e dei materiali dell'edilizia tradizionale. In tale ambito gli interventi sugli edifici sono ammessi in coerenza con quanto disciplinato nelle tavole di PdR che dettano la classificazione e le modalità d'intervento per ogni edificio. Art. 20.1.1. - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI: C - Edifici (o parte di edifici) compatibili con l'ambiente del nucleo storico urbano; sono gli edifici o parti di essi di recente edificazione, o gli edifici antichi sottoposti a recenti opere di ristrutturazione edilizia che ne abbiano modificato l'assetto originario e comunque privi di elementi di pregio tipologico e architettonico, compatibili con l'ambiente circostante, sia naturale sia costruito. Art. 20.1.2 - MODALITÀ DI INTERVENTO AMMESSE - C- Edifici (o parte di edifici) compatibili con l'ambiente del nucleo storico urbano: 1. Per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico, demolizione delle superfetazioni e ristrutturazione edilizia estesa anche a tutto l'edificio. Per tali edifici è ammessa anche la demolizione con ricostruzione. 2. Tali interventi sono attuabili previo rilascio di Permesso di Costruire o previa presentazione di Denuncia di Inizio Attività o SCIA.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 7.9.2023): - diverse dimensioni delle aperture; - diversa distribuzione interna; - formazione balcone al piano secondo sottotetto: - diverse altezze interne del piano secondo sottotetto. La distribuzione interna dello stato di fatto è rappresentato nelle schede catastali. Si precisa inoltre che non risulta agli atti il rilascio del permesso di agibilità (vedi 7.1 pratiche edilizie - accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Moggio in data 19.10.2023).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica paesaggistica in sanatoria;
- Pratica edilizia in sanatoria;
- Richiesta permesso di agibilità (vedi 7.1 pratiche edilizie).

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica paesaggistica in sanatoria, pratica edilizia in sanatoria e pratica agibilità (onorario del tecnico incaricato): €5.000,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune: €2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta necessario aggiornare l'intestazione della proprietà in quanto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che si riserva l'usufrutto è deceduta il 25.4.2008 (Rif. Certificazione Notarile del Notaio Giulia Messina Vitranò redatta in data 26.6.2023).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Pratica catastale (Riunione di usufrutto)

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale - Riunione di usufrutto (onorario professionale del tecnico incaricato): €500,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 7, Particella 251, Subalterno 6

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

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

BENI IN MOGGIO VIA PER CONCENEDO 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 5) posto al PIANO PRIMO (senza ascensore) e` composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992)  
Superficie Catastale: Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

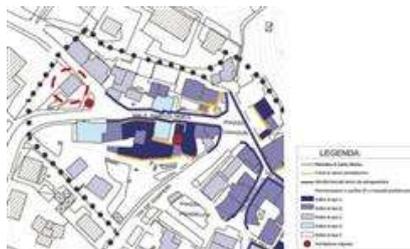
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico

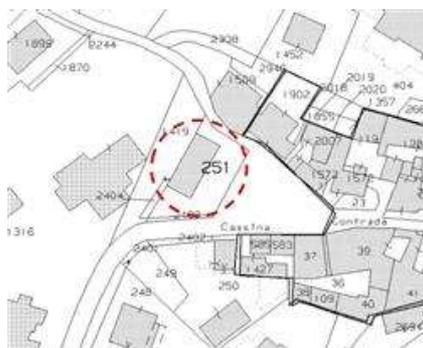
nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina.



Immagine satellitare dell'immobile sito a MOGGIO (Lecco) in via per Concenedo n. 1



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di MOGGIO (Lecco)  
Piano delle Regole: NSU – NUCLEI STORICI URBANI – Edifici di tipo C



ESTRATTO MAPPA: Comune di MOGGIO Foglio 9, Particella 251

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 5) posto al PIANO PRIMO (senza ascensore) e` composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente con doppio vetro realizzati in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno/legno e vetro

nella media ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e legno (sottotetto prospetto sud-est)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle (cucina, soggiorno e bagno) e parquet (camere e disimpegno)

nella media ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle

nella media ★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

★★★★★★

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare

★★★★★★

*termico:* conformità: da verificare. Al piano interrato è posizionata la caldaia che gestisce il riscaldamento (con radiatori) delle tre unità immobiliari: - appartamento al piano terra (non oggetto di pignoramento); - appartamento al piano primo (Part. 251 Sub. 5); - appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6). L' acqua calda sanitaria è autonoma per ogni unità immobiliare (scaldabagno elettrico posizionato in bagno).

★★★★★★



Prospetto sud-est e prospetto nord-est su via per Concenedo



Prospetto nord-est su via per Concenedo e ingresso numero civico



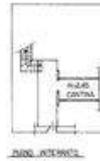
Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est



SCHEDE CATASTALE: Foglio 7, Particella 251, Subalterno 5 (A/3)

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 (Part. 251 Sub. 5)	76,00	x	100 %	=	76,00
Balcone (Part. 251 Sub. 5)	6,00	x	30 %	=	1,80
Cantina piano interrato (Part. 251 Sub. 5)	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>80,20</b>



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)



Piano primo (Part. 251 Sub. 5)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 70.000,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 70.000,00

**BENI IN MOGGIO VIA PER CONCENEDO 1**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO B**

**appartamento** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **85,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 6) posto al PIANO SECONDO SOTTOTETTO (senza ascensore) è composto da ingresso/disimpegno, tre camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 251 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1, piano: S1-2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992)

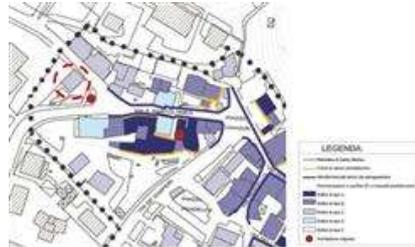
Superficie Catastale: Totale: 96 mq - Totale escluse aree scoperte: 95 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

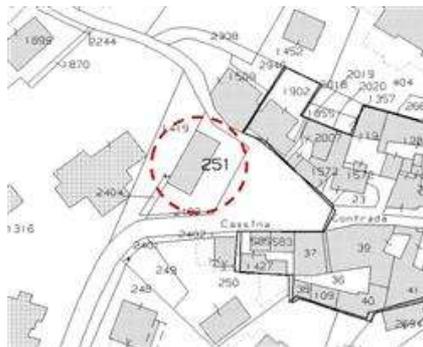
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina.



Immagine satellitare dell'immobile sito a MOGGIO (Lecco) in via per Concenedo n. 1



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di MOGGIO (Lecco) Piano delle Regole: NSU – NUCLEI STORICI URBANI – Edifici di tipo C



ESTRATTO MAPPA: Comune di MOGGIO Foglio 9, Particella 251

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:



panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' APPARTAMENTO (Part. 251 Sub. 6) posto al PIANO SECONDO SOTTOTETTO (senza ascensore) è composto da ingresso/disimpegno, tre camere, bagno e balcone con annessa CANTINA al PIANO INTERRATO.

Si precisa che i due appartamenti (piano primo e piano secondo sottotetto) sono di fatto utilizzati entrambi da un unico nucleo familiare e che nell' appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6) non è presente la zona cottura.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente con doppio vetro realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* legno e vetro

nella media ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e legno (sottotetto prospetto sud-est)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle (bagno) e parquet (disimpegno e camere)

buono ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle

buono ★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco. Come riscontrabile nella documentazione fotografica durante il sopralluogo del 7.9.2023 sono state rilevate macchie di umidità nella camera (lato ovest).

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

★★☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare

★★☆☆☆☆

*termico:* conformità: da verificare. Al piano interrato è posizionata la caldaia che gestisce il riscaldamento (con radiatori) delle tre unità immobiliari: - appartamento al piano terra (non oggetto di pignoramento); - appartamento al piano primo (Part. 251 Sub. 5); - appartamento al piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6). L' acqua calda sanitaria è autonoma per ogni unità immobiliare (scaldabagno elettrico posizionato in bagno).

★★☆☆☆☆



Prospetto sud-est e prospetto nord-est su via per Concenedo



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO

SCHEDA CATASTALE: Foglio 7, Particella 251, Subalterno 6 (A/3)

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 secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)	82,00	x	100 %	=	82,00
Balcone (Part. 251 Sub. 6)	2,00	x	30 %	=	0,60
Cantina piano interrato (Part. 251 Sub. 6)	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>85,60</b>



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)



Piano secondo sottotetto (Part. 251 Sub. 6)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 70.000,00

BENI IN MOGGIO VIA PER CONCENEDO 1

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a MOGGIO Via per Concenedo 1, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' AUTORIMESSA (Part. 251 Sub. 7) è posta al PIANO INTERRATO.

Identificazione catastale:

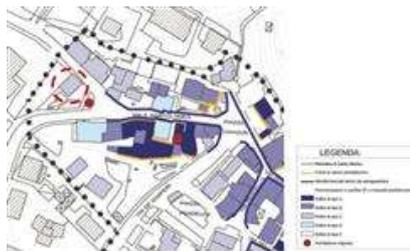
- foglio 7 particella 251 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 158,04 Euro, indirizzo catastale: VIA PER CONCENEDO n. 1 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 09/07/1992 Pratica n. LC0140999 in atti dal 15/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992) Superficie Catastale: Totale: 58 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

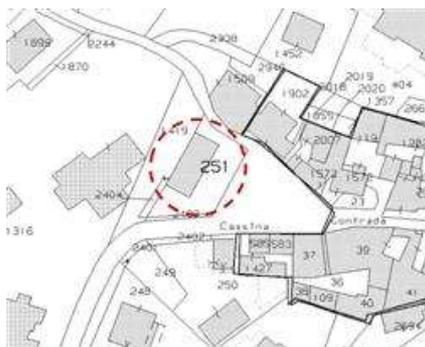
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina.



Immagine satellitare dell'immobile sito a MOGGIO (Lecco) in via per Concenedo n. 1



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di MOGGIO (Lecco) Piano delle Regole: NSU – NUCLEI STORICI URBANI – Edifici di tipo C



ESTRATTO MAPPA: Comune di MOGGIO Foglio 9, Particella 251

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento piano primo, appartamento piano secondo sottotetto ed autorimessa al piano interrato) è situato nel centro del Comune di MOGGIO in via per Concenedo n. 1.

L' AUTORIMESSA (Part. 251 Sub. 7) è posta al PIANO INTERRATO.

Delle Componenti Edilizie:

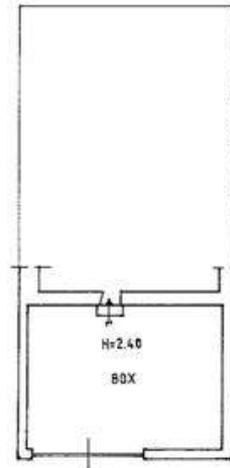
*infissi esterni*: porta basculante per box

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento





Prospetto sud-ovest



PIANO INTERRATO

SCHEDA CATASTALE: Foglio 7, Particella 251 Subalterno 7 (C/6)

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
Autorimessa piano interrato (Part. 251 Sub. 7)	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>



Prospetto sud-ovest - Autorimessa piano interrato (Part. 251 Sub. 7)



Autorimessa piano interrato (Part. 251 Sub. 7)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni 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 delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Moggio, agenzie: Moggio, osservatori del mercato immobiliare Moggio, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia

### 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	80,20	0,00	70.000,00	70.000,00
B	appartamento	85,60	0,00	70.000,00	70.000,00
C	box doppio	52,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>165.000,00 €</b>	<b>165.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.400,00**

### 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: **€. 23.610,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.790,00**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato  
Architetto Isa GIANNETTI