



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Stefania Ticozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Invernizzi Antonio Pietro

CF:NVRNNP51P11L022E

con studio in TACENO (LC) VIA ROMA 13

telefono: 0341880166

email: tacinvan@yahoo.it

PEC: antoniopietro.invernizzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MOGGIO vicolo Puccini 4, della superficie commerciale di **76,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo, senza acensore, con tre affacci diretti verso l'esterno, dotato di tre balconi di varie dimensioni, rivolti verso nord, verso est e verso sud; è costituito da cucina, disimpegno, due camere da letto e soggiorno e bagno w.c.; sulla planimetria catastale dell'appartamento è rappresentato un piccolo ripostiglio a piano primo seminterrato; la superficie di calpestio dei balconi è di circa mq. 17,73, la superficie commerciale dell'appartamento (compresi i muri sia d'ambito che divisore dei locali) strettamente inteso, è di circa mq. 66,45, la superficie fisica del ripostiglio interrato è di circa mq. 3,80; consegue che la superficie commerciale dell'appartamento (compresi i balconi e la superficie del ripostiglio a piano primo interrato è di circa mq. $(66,45 + 3,80 \times 0,30 + 17,73 \times 0,50)$ = circa mq. 76,46. L'appartamento è servito da impianto centralizzato di riscaldamento, per per i termosifoni per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda. I serramenti sono in legno. La pavimentazione del bagno e delle camere è in piastrelle tipo grès/ceramico. La pavimentazione del soggiorno è in pietra naturale. La pavimentazione delle scale e dei relativi pianerottoli è in pietra naturale ed i parapetti delle stesse sono in profilati di ferro verniciati. Dall'estratto di mappa, già agli atti del documento relativi alla procedura si evidenzia l'area dei cordili condominiali, sia a valle (prevalentemente a sud), a servizio e disimpegno degli accessi alle autorimesse che a nord; nell'attribuzione del più probabile valore dell'immobile si è tenuto conto dell'esistenza di tali spazi e cortili, di tipo condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano appartamento al piano secondo, box a seminterrato, ha un'altezza interna di app.to ml. 2,80; box ml. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: vicolo Giacomo Puccini n. 4, piano: secondo (appartamento) e 1S (ripostiglio), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: nord, est e sud: spazi condominiali (area di manovra antistante le autorimesse cortili); quarto lato: vano scale condominiale ed altro appartamento di proprietà privata.. Per il ripostiglio a piano 1S: disimpegno condominiale ripostigli e atri due ripostigli di proprietà privata, mentre il quarto lato confina con spazi condominiali (cortili ed aree di manovra automezzi, antistanti le autorimesse).

Il ripostiglio a piano 1S è riportato sulla medesima planimetria catastale su cui è riportato l'appartamento. L'altezza interna utile netta del ripostiglio si approssima più precisamente a ml. 2,45 anziché a ml. 2,50 come riportato sulla scheda catastale, su cui è disegnata anche la pianta dell'appartamento e la relativa altezza: ne consegue che la scheda catastale dell'appartamento, su cui è riportato anche il ripostiglio, dev'essere aggiornata.

- foglio 7 particella 621 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4[^], consistenza 13 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: vicolo Puccini 4, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: verso sud cortile condominiale, verso nord ente comune condominiale: corridoio, verso est e verso ovest autorimesse di proprietà esclusiva di altri condomini.

L'altezza interna utile netta dell'autorimessa si approssima più precisamente a ml. 2,45

anziché a ml. 2,50 come riportato sulla scheda catastale: ne consegue che la scheda catastale dell'autorimessa medesima dev'essere aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3,5 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,46 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:	€. 108.698,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.698,00
Data di conclusione della relazione:	14/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A) ISCRIZIONE del 03/03/2025 - Reg. Particolare 464 Reg. Generale 2766 – iscrizione di ipoteca giudiziale : B) TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Reg. Particolare 3311 Reg. Generale 4387 – atto di pignoramento immobiliare.

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: *Nessuna.*

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

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

Per rispondere ai quesiti posti, in relazione a: - spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, - spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute; - spese condominiali scadute ed insolite ai sensi dell'art. 568 cpc; - vincoli e/o particolari dotazioni condominiali; - millesimi condominiali; - ulteriori avvertenze: dotazioni condominiali, cause in corso, presenza di 9 atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, speciali vincoli storici o paesaggistici, lo scrivente CTU ha più volte sollecitato l'amministratore del condominio a fornirglieli senza aver avuto risposta. L'amministratore del condominio risultano essere il Dott. Arch. Italo Invernizzi dell'Immobiliare Grigna di Moggio Valsassina - info@immobiliaregrigna.com, tel. 0341-996.571.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I passaggi di proprietà degli immobili degli immobili oggetto di valutazione negli ultimi vent'anni risultano da documenti già agli atti della procedura esecutiva immobiliare ed, in particolari, sono riportati analiticamente sul Certificato ipotecario, a firma del Conservatore dei registri immobiliari di Lecco Monica Palmieri. I beni immobili staggiti, di proprietà del debitore Manzoni Franco MNZFNC60T05F205Q, censiti al catasto fabbricati in territorio del comune censuario ed amministrativo di Moggio Valsassina: a) appartamento al mappale 621 sub 5, con cantina, b) autorimessa al mappale 615 sub b:- appartengono a un edificio condominiale, costruito sul lotto di terreno censito al catasto terreni: mapp. 621 (ettari 00.07.70) e mapp. 622 (ettari 00.02.70) allora (prima della costruzione dell'edificio), in comproprietà pro indiviso ed in parti eguali dei componenti della fraterna Manzoni: Giancarlo, Luigi e Mario; successivamente, con atto di divisione a rogito del Dr. Sergio Barengi, notaio in Milano, stipulato il 23 dicembre 2005, n. 125/937/14921 di rep., reg.to a Milano il 04/01/2005, n. 83, Serie 1T, trascritto a Lecco n. RP 157 del 2005, i Signori Giancarlo Manzoni, Luigi Manzoni e, essendo defunto il Signor Mario Manzoni, gli eredi di quest'ultimo: Signora Genoveffa Teresa Leonetti e Marco Manzoni, concordarono la divisione di detto edificio condominiale ed, in particolare, le unità immobiliari staggite in questa relazione descrittiva ed estimativa, oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare, furono assegnate al Signor Luigi Manzoni, dante causa al debitore Manzoni Franco per successioni ereditarie mortis causa rispettivamente di Manzoni Luigi – padre del debitore esecutato e successivamente, concludendo così il trasferimento dell'intero diritto di proprietà sui beni oggetto della procedura esecutiva in esame, della Signora : dapprima con il de cuius Manzoni Luigi e poi . Alla morte del Signor Luigi Manzoni ½, pro indiviso, dei beni staggiti pervennero al debitore Manzoni Franco e la restante metà fu attribuito alla Signora Locatelli Lidia: i documenti agli atti della procedura esecutiva in esame, quali visure ipotecarie, titolo di proprietà e certificati catastali storici concordano con quanto descritto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. N. 225 del 25 settembre 1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione ad uso civile abitazione ai mapp. 621 - 622, in via Rancilio.", rilasciata il 25/09/1971 con il n. 225 di protocollo, agibilità del 14/05/1973 con il n. 225 di protocollo.

Licenza edilizia suddetta pubblicata all'albo pretorio del Comune di Moggio (Co) dal 12.10.1971 al 27.10.1071 e notificata il 14.10.1971.

"Concessione edilizia in sanatoria Legge 28.02.1985, n. 47." **N. "Reg. Condono n° 455"** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/03/1987 con il n. 720 di prot. e integrazione presentata il 23.08.99 di protocollo, rilasciata il 28/02/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli elaborati di condono edilizio la pianta del ripostiglio a piano seminterrato non rappresenta la situazione effettiva, che invece è rappresentata sulla scheda catastale, a meno dell'altezza interna utile netta, che invece, correttamente, è stata regolarizzata con il condono edilizio. Inoltre il fronte del balcone verso valle, a diretto servizio di camera da letto e soggiorno non è rettilineo, come indicato sulla pianta di condono edilizio bensì presenta un allargamento di circa ml. 0,15, per una lunghezza di circa ml. 2,00, per cui consegue un incremento di superficie di calpestio pari a circa 0,30 e tale situazione non è rappresentata né sulla scheda catastale né sugli elaborati grafici allegati al condono edilizio e dunque dev'essere regolarizzata. (normativa di riferimento: Licenza edilizia per costruzione dell'edificio e successivo condono edilizio.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per difformità edilizie, onorari, spese tecniche ed oneri riflessi stimati in : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi per acquisire dia in sanatoria e autorizzazione paesaggistica, dipendono : ipotesi di 3 mesi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità non sostanziali, comparando la realtà fisica del fabbricato con la citata licenza edilizia, in forza di cui l'edificio è stato costruito ed i documenti relativi al successivo condono edilizio. Altezza interna utile netta dell'autorimessa m. 2,45 (conforme a quanto riportato sulla pratica di condono edilizio) anziché ml. 2,50 come indicato sulla planimetria catastale. Inoltre va aggiornata la rappresentazione dell'appartamento indicando l'effettiva conformazione del balcone verso valle, al servizio di una camera da letto verso valle e del soggiorno, come precisato nella descrizione delle irregolarità edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento scheda catastale sia dell'appartamento, poiché riporta anche la cantina a piano seminterrato come si avesse altezza interna utile netta di ml. 2,50, mentre in realtà, così come recepito anche dal condono edilizio, l'altezza effettiva utile: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: predisposizione delle planimetrie aggiornate e invio telematico ad Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MOGGIO VICOLO PUCCINI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MOGGIO vicolo Puccini 4, della superficie commerciale di **76,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano secondo, senza acensore, con tre affacci diretti verso l'esterno, dotato di tre balconi di varie dimensioni, rivolti verso nord, verso est e verso sud; è costituito da cucina, disimpegno, due camere da letto e soggiorno e bagno w.c.; sulla planimetria catastale dell'appartamento è rappresentato un piccolo ripostiglio a piano primo seminterrato; la superficie di calpestio dei balconi è di circa mq. 17,73, la superficie commerciale dell'appartamento (compresi i muri sia d'ambito che divisore dei locali) strettamente inteso, è di circa mq. 66,45, la superficie fisica del ripostiglio interrato è di circa mq. 3,80: consegue che la superficie commerciale dell'appartamento (compresi i balconi e la superficie del ripostiglio a piano primo interrato è di circa mq. $(66,45 + 3,80 \times 0,30 + 17,73 \times 0,50) =$ circa mq. 76,46. L'appartamento è servito da impianto centralizzato di riscaldamento, per per i termosifoni per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda. I serramenti sono in legno. La pavimentazione del bagno e delle camere è in piastrelle tipo grès/ceramico. La pavimentazione del soggiorno è in pietra naturale. La pavimentazione delle scale e dei relativi pianerottoli è in pietra naturale ed i parapetti delle stesse sono in profilati di ferro verniciati. Dall'estratto di mappa, già agli atti dei documento relativi alla procedura si evidenzia l'area dei cordili condominiali, sia a valle (prevalentemente a sud), a servizio e disimpegno degli accessi alle autorimesse che a nord; nell'attribuzione del più probabile valore dell'immobile si è tenuto conto dell'esistenza di tali spazi e cortili, di tipo condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano appartamento al piano secondo, box a seminterrato, ha un'altezza interna di app.to ml. 2,80; box ml. 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: vicolo Giacomo Puccini n. 4, piano: secondo (appartamento) e 1S (ripostiglio), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: nord, est e sud: spazi condominiali (area di manovra antistante le autorimesse cortili); quarto lato: vano scale condominiale ed altro appartamento di proprietà privata.. Per il ripostiglio a piano 1S: disimpegno condominiale ripostigli e atri due ripostigli di proprietà privata, mentre il quarto lato confina con spazi condominiali (cortili ed aree di manovra automezzi, antistanti le autorimesse).

Il ripostiglio a piano 1S è riportato sulla medesima planimetria catastale su cui è riportato l'appartamento. L'altezza interna utile netta del ripostiglio si approssima più precisamente a ml. 2,45 anziché a ml. 2,50 come riportato sulla scheda catastale, su cui è disegnata anche la pianta dell'appartamento e la relativa altezza: ne consegue che la scheda catastale dell'appartamento, su cui è riportato anche il ripostiglio, dev'essere aggiornata.

- foglio 7 particella 621 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4[^], consistenza 13 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: vicolo Puccini 4, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: verso sud cortile condominiale, verso nord ente comune condominiale: corridoio, verso est e verso ovest autorimesse di proprietà esclusiva di altri condomini.

L'altezza interna utile netta dell'autorimessa si approssima più precisamente a ml. 2,45 anziché a ml. 2,50 come riportato sulla scheda catastale: ne consegue che la scheda catastale dell'autorimessa medesima dev'essere aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3,5 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



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, balconi pertinenti e ripostiglio a piano seminterrato	76,46	x	100 %	=	76,46
Totale:	76,46				76,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Bollettino osservatorio mercato immobiliare ultimo semestre 2024 (che è il più recente disponibile)

Descrizione: Appartamento a piano secondo e ripostiglio pertinente a piano seminterrato

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento: mq. 66,45 + balconi (superficie ragguagliata) mq. 17,43 x 0,50 + ripostiglio a piano seminterrato (superficie ragguagliata) mq. 3,80 x 0,30 = superficie commerciale appartamento e pertinenze con lui censite = mq. 76,31.

Probabile valore di mercato: mq. 76,46 x €/mq. 1.300 = € 99.398,00.

Autorimessa: mq. 13.

Probabile valore di mercato: mq. 13 x €/mq. 1100 = € 14.300,00.

In tale operazione di stima, valutate le caratteristiche degli immobili staggiti, lo scrivente Ctu ha già tenuto conto della decurtazione del 15% per la carenza di garanzie a favore dell'acquirente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.698,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per spese tecniche per regolarizzazione schede catastali sia dell'autorimessa che della cantina, la cui pianta è riportata sulla medesima scheda dell'appartamento.	-500,00
Spese tecniche, relativi oneri riflessi e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità edilizie descritte: balcone verso valle a servizio di una camera e del soggiorno e difformità della sagoma in pianta del ripostiglio a piano seminterrato	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.198,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 111.198,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Moggio - Ufficio del tecnico comunale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare pubblicato a cura dell'Agenzia delle Entrate (Agenzia del territorio) di Lecco

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	76,46	0,00	111.198,00	111.198,00
				111.198,00 €	111.198,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

111.198,00 €

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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:

111.200,00 €

data 14/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Invernizzi Antonio Pietro