



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EMF-IT 2008-1 S.R.L. (BANCA POPOLARE DEL LAVORO S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Alberto CATTANEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNN5IA71L47L378Q
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 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ROBBIATE Via dei Mulini 2, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO è situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1758 Sub. 730) posto al PIANO PRIMO è composto da un locale con angolo cottura (monolocale), disimpegno, bagno e terrazzo con annesso posto auto scoperto al piano terra (Part. 4862 Sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1758 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2., consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI MULINI n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. LC0041148 in atti dal 20/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 3731.1/2006)

Superficie Catastale: Totale: 46 mq - Totale escluse aree scoperte: 38 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

Immobile ristrutturato nel 2006.

B posto auto a ROBBIATE Via dei Mulini 2, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO è situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il POSTO AUTO SCOPERTO (Part. 4862 Sub. 31) annesso all' appartamento (Part. 1758 Sub. 730) è posto al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4862 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 45,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI MULINI n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. LC0041148 in atti dal 20/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 3731.1/2006)

Superficie Catastale: Totale: 12 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.520,00
Data della valutazione:	20/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo in data 15.5.2023.

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 20/07/2006 a firma di Notaio GAVAZZI AURELIO ai nn. 267840/31694 di repertorio, iscritta il 07/08/2006 a Lecco ai nn. 16095/3234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 280.000,00.

Importo capitale: Euro 112.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2023 a firma di TRIBUNALE DI LECCO - UNEP ai nn. 169 di repertorio, trascritta il 02/03/2023 a Lecco ai nn. 3049/2214 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.263,80
Ulteriori avvertenze:	

Millesimi 26,1200 per l' appartamento e millesimi 3,4070 per il posto auto.

Si precisa che i millesimi, i confini delle unità immobiliari, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

Le spese condominiali sono state fornite dall' Amministratore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Vendita (dal 20/07/2006), con atto stipulato il 20/07/2006 a firma di Notaio GAVAZZI AURELIO ai nn. 267839/31693 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Lecco ai nn. 16094/10284.

Vendita con cui *** DATO OSCURATO *** vende e trasferisce a *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista per sè, propri eredi ed aventi causa nominativamente in Comune di ROBBIATE (Lecco) nello stabile in Via Dei Mulini n. 2/4/6 APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO composto di un locale con angolo cottura, servizio e terrazzo con annesso POSTO AUTO al piano terra. Dette porzioni immobiliari già distinte al N.C.E.U. al foglio 5 mappale 1758 sub. 5, sub. 6 e sub. 7, sono state variate con scheda registrata in data 20.4.2006 al n. 3731 - prot. n. LC0041148 per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e frazionamento, e risultano ora censite al Foglio 5, - mappale 1758 sub. 730 Via Dei Mulini n. 2 piano 1 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 2 (appartamento); - mappale 4862 sub. 31 Via Dei Mulini n. 2 piano T Cat. C/6 Cl. 1 mq 12 (posto auto). CONFINI in linea di contorno: - dell' appartamento: sub. 729, passaggio comune, sub. 731, Via dei Mulini; - del posto auto: passaggio carraio comune, posto auto sub. 32, unità al mapp. 1758 sub. 714 e mapp. 4862 sub. 7 graffiati fra loro, posto auto al sub. 30. Tabella millesimale: - millesimi 26,1200 per l' appartamento e millesimi 3,4070 per il posto auto. Normativa Edilizia: la Parte Venditrice dichiara che la COSTRUZIONE ORIGINARIA DEL FABBRICATO di cui fa parte l'immobile compravenduto è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967; - che la RISTRUTTURAZIONE ed il CAMBIO di DESTINAZIONE D'USO da CAPANNONE INDUSTRIALE in COMPLESSO RESIDENZIALE sono avvenuti a seguito di : - Denuncia di Inizio Attività edilizia Pratica n. 16/03/01A Prot. n. 5158 presentata al Comune di Robbiate in data 20.3.2003, di cui al provvedimento di Autorizzazione Paesistica Pratica n. 198/2002 Prot. 3124 in data 20.3.2003; - Autorizzazione Ambientale n. 62/2004 rilasciata dal Comune di Robbiate in data 27.5.2004 (per modifiche interne ed esterne ad edificio in fase di ristrutturazione); - Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Robbiate in data 9.9.2004 Prot. n. 11507 (Variante alla D.I.A. del 20.3.2003 suddetta); - provvedimento di Autorizzazione Paesistica Pratica n. 200/2005 rilasciato dal Comune di Robbiate in data 11.2.2006 (Variante n. 1 alla Autorizzazione Ambientale n. 62/2004 suddetta); - Permesso di Costruire in Variante n. 201/2005 (Variante) Prot. 6959 rilasciato dal Comune di Robbiate in data 23.5.2006 (Variante n. 1 alla D.I.A. n. 11507 suddetta); e che successivamente non sono intervenute modifiche che richiedano licenze, concessioni, autorizzazioni e provvedimenti autorizzativi in genere. La Parte Venditrice dichiara altresì di aver presentato in data 5.7.2006 richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di compravendita (dal 11/12/1991 fino al 11/11/1992), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di Notaio BRINI Francesco ai nn. 6912 di repertorio, trascritto il 03/01/1992 a Lecco ai nn. 205/171 e 206/172 .

Quanto in oggetto era pervenuto a *** DATO OSCURATO *** , per la piena proprietà, in parte da *** DATO OSCURATO *** e in parte da *** DATO OSCURATO *** , titolare della piena proprietà, per scrittura privata di compravendita nelle firme dal Notaio BRINI Francesco del 11.12.1991 rep. 6912 e trascritto a Lecco il 3.1.1992 ai nn 205/171 e 206/172 (Rif. Certificato Notarile redatto dal Notaio Francesco CASARINI in data 13.3.2023).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata (dal 11/11/1992 fino al 20/07/2006), con atto stipulato il 11/11/1992 a firma di Notaio BRINI Francesco ai nn. 10135/1073 di repertorio, trascritto il 10/12/1992 a Lecco ai nn. 12102/8734.

Quanto in oggetto, in diversa consistenza, era pervenuto, da ultimo, a *** DATO OSCURATO *** per la piena proprietà, da *** DATO OSCURATO *** , titolare della piena proprietà, per scrittura privata di modifica di ragione sociale autenticata nelle firme dal Notaio BRINI Francesco del 11.11.1992 rep. 10135/1073 e trascritto a Lecco il 10.12.1992 ai nn 12102/8734 (Rif. Certificato Notarile redatto dal Notaio Francesco CASARINI in data 13.3.2023).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio di Attività Edilizia **N. 71/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 11/12/2001 con il n. 12087 di protocollo

Denuncia di Inizio di Attività Edilizia **N. 16/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio industriale e cambio di destinazione d'uso , presentata il 20/03/2003 con il n. 3158 di protocollo

Denuncia di Inizio di Attività **N. 16/2003 Var 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante D.I.A. 16/2003 del 20.3.2003, presentata il 09/09/2004 con il n. 11507 di protocollo.

Autorizzazione Paesistica n. 62/2004 del 27.5.2004 per Ristrutturazione di capannone industriale, e cambio di destinazione d'uso in complesso residenziale - Variante 1°

Permesso di Costruire in Variante **N. 201/2005 (Variante)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 1 alla D.I.A. prot. 11507 del 9.9.2004 consistente in modifiche interne ed esterne ad edificio in fase di ristrutturazione, rilasciata il 23/05/2006 con il n. 6959 di protocollo.

Autorizzazione Paesistica n. 200/2005 del 11.2.2006 per Variante n. 1 alla Autorizzazione Ambientale n. 62/2004 del 27.5.2004 consistente in modifiche interne ed esterne ad edificio in fase di ristrutturazione

Denuncia di Inizio Attività **N. 42/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 1 al P.d.C. n. 201/2005 del 23.5.2006 inerente modifiche interne ed esterne ad edificio in ristrutturazione, presentata il 02/08/2006 con il n. 10051 di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica n. 144/2006 del 13.11.2006 per VARIANTE n. 1 al P.d.C. n. 201/2005 del 23.5.2006 inerente modifiche interne ed esterne a fabbricato esistente in fase di ristrutturazione. Richiesta certificato di agibilità (ex abitabilità) in data 5.7.2006 Prot. n. 8944 (Agibilità dal 12.3.2007).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Aree residenziali nel Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di ROBBiate - Piano delle Regole - Regole Generali per l'edificazione nel territorio comunale : Disposizioni normative sul sistema della residenza - Art. 24 Edificabilità nel tessuto urbano consolidato, Art. 25 Caratteristiche architettoniche dell'ampliamento degli edifici esistenti e Art. 26 Interventi ammessi sugli edifici esistenti: Per tutti gli edifici residenziali e relative pertinenze (box, edifici rurali, depositi e tettoie) presenti sul territorio comunale, esterni al perimetro dei nuclei storici, sono sempre ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. Nei limiti ammessi dall'articolo precedente sono altresì ammessi gli ampliamenti volumetrici. Dovranno essere rispettati i limiti dimensionali descritti dall'art. 25 , relativamente all'altezza ed alla realizzazione delle falde di copertura.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 15.5.2023) diverso dimensionamento del terrazzo sul lato sud-est
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con aggiornamento scheda catastale
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €700,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



SCHEDE CATASTALE: Foglio 5, Particella
1758 Subalterno 730 (A/2 – Appartamento)



Prospetto sud - Appartamento piano primo - Part. 1758 Sub. 730

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIATE VIA DEI MULINI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBBIATE Via dei Mulini 2, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO è situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1758 Sub. 730) posto al PIANO PRIMO è composto da un locale con angolo cottura (monolocale), disimpegno, bagno e terrazzo con annesso posto auto scoperto al piano terra (Part. 4862 Sub. 31).

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1758 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2., consistenza 2 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI MULINI n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. LC0041148 in atti dal 20/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 3731.1/2006)
Superficie Catastale: Totale: 46 mq - Totale escluse aree scoperte: 38 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

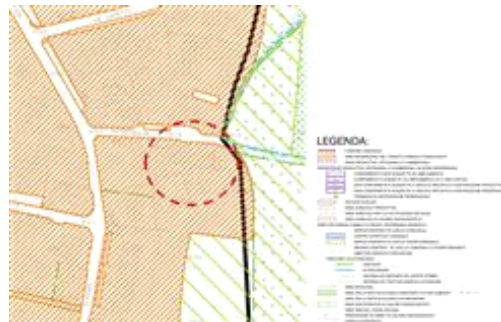
Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

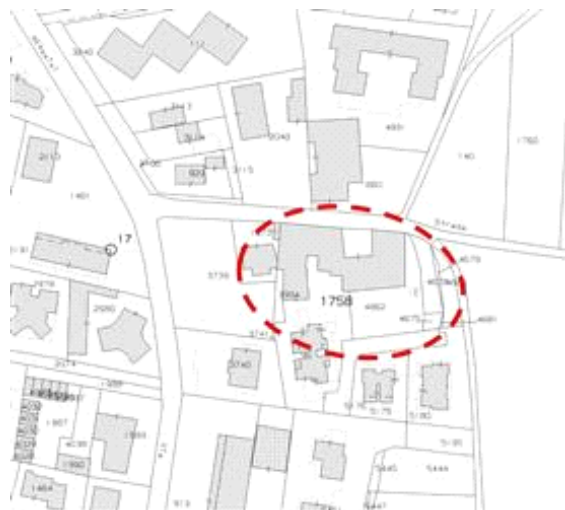
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale nel tessuto urbano consolidato, le zone limitrofe si trovano in aree residenziali nel tessuto urbano consolidato/aree non boscate di valore paesaggistico (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare dell'immobile sito a ROBBIATE (Lecco) in via dei Mulini n. 2



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di ROBBIATE (Lecco) Piano delle Regole: Aree residenziali nel Tessuto Urbano Consolidato



ESTRATTO MAPPA: Comune di ROBBIATE Foglio 9, Particella 1758 e Particella 4862



ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA: Fg 5, Part. 4862 Sub. 31 (C/6 - Posto auto)



PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO PIANO PRIMO: Fg 5, Part. 1758 Sub. 730 (A/2 – Appartamento)

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 km (Paderno d'Adda - Robbiate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500 m SP 54 (Merate-Paderno d'Adda)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO è situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 1758 Sub. 730) posto al PIANO PRIMO è composto da un locale con angolo cottura (monolocale), disimpegno, bagno e terrazzo con annesso posto auto scoperto al piano terra (Part. 4862 Sub. 31).

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo in data 15.5.2023) sono presenti problematiche di umidità nel vano scala al piano terra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta a battente con doppio vetro realizzati in alluminio buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco e mattoni faccia a vista. Come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 15.5.2023) alcune pareti dell'edificio risultano ammalorate. ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

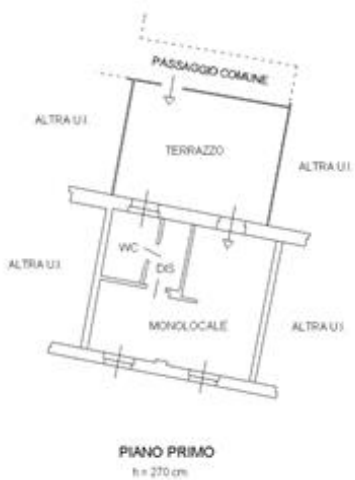
portone di ingresso: portoncino di sicurezza nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: da verificare ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: da verificare ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata nell' angolo cottura come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata. ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Prospetto nord su via dei Mulini - Appartamento piano primo - Part. 1758

SCHEDA CATASTALE: Foglio 5, Particella 1758
Subalterno 730 (A/2 – Appartamento)

Sub. 730



Prospetto nord su via dei Mulini



Prospetto sud - Appartamento piano primo - Part. 1758 Sub. 730



Prospetto sud - Appartamento piano primo - Part. 1758 Sub. 730

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

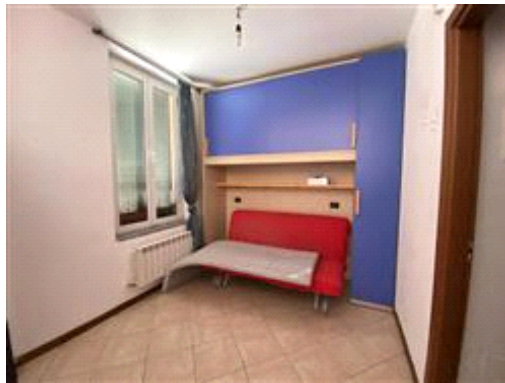
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo (Part. 1758 Sub. 730)	38,00	x	100 %	=	38,00
Terrazzo piano primo (Part. 1758 Sub. 730)	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	58,00				44,00



Appartamento al piano primo (Part. 1758 Sub. 730)



Appartamento al piano primo (Part. 1758 Sub. 730)



Appartamento al piano primo (Part. 1758 Sub. 730)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.000,00**

BENI IN ROBBIATE VIA DEI MULINI 2

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ROBBIATE Via dei Mulini 2, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

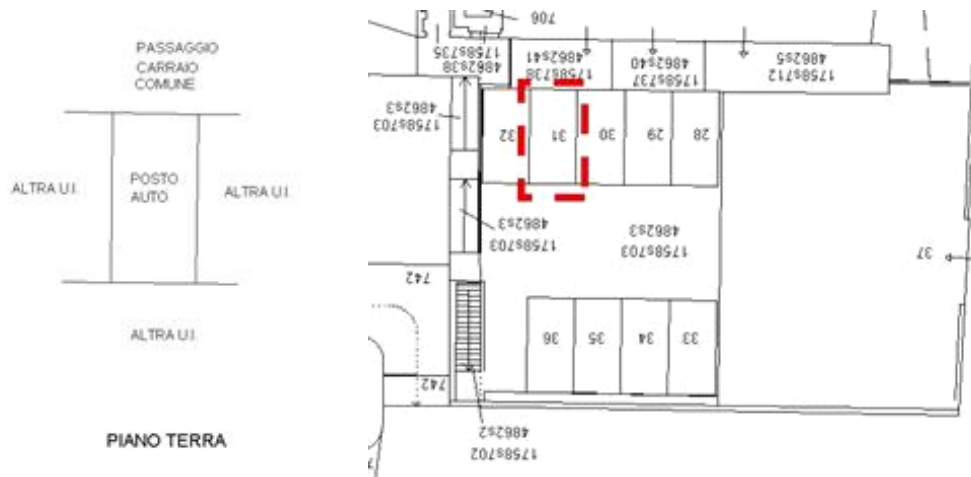
L' edificio in cui sono inserite le unità immobiliari (appartamento con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO e' situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili

a piedi a breve distanza.

Il POSTO AUTO SCOPERTO (Part. 4862 Sub. 31) annesso all' appartamento (Part. 1758 Sub. 730) è posto al PIANO TERRA.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4862 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 45,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI MULINI n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. LC0041148 in atti dal 20/04/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 3731.1/2006)
Superficie Catastale: Totale: 12 mq (vedi visura storica per immobile allegata).



SCHEDA CATASTALE: Foglio 5, Particella 4862
Subalterno 31 (C/6 – Posto auto)



Posto auto scoperto piano terra (Part. 4862 Sub. 31)



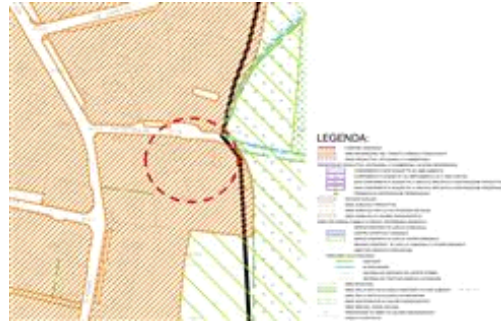
Posto auto scoperto piano terra (Part. 4862 Sub. 31)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

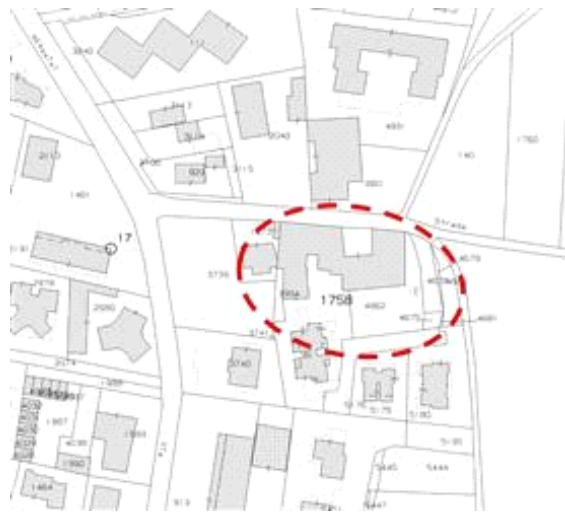
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale nel tessuto urbano consolidato, le zone limitrofe si trovano in aree residenziali nel tessuto urbano consolidato/aree non boscate di valore paesaggistico (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare dell'immobile sito a ROBBIATE (Lecco)
in via dei Mulini n. 2



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di
ROBBIATE (Lecco) Piano delle Regole: Aree residenziali nel
Tessuto Urbano Consolidato



ESTRATTO MAPPA: Comune di ROBBIATE Foglio 9, Particella 1758
e Particella 4862



ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA: Fg 5,
Part. 4862 Sub. 31 (C/6 – Posto auto)



PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO PIANO PRIMO: Fg 5, Part. 1758 Sub. 730 (A/2 – Appartamento)

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 km (Paderno d'Adda - Robbiate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500 m SP 54 (Merate-Paderno d'Adda)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui sono inserite le unita` immobiliari (appartamemnto con annesso posto auto scoperto) denominato CONDOMINIO IL MULINO e` situato nel Comune di Robbiate con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

Il POSTO AUTO SCOPERTO (Part. 4862 Sub. 31) annesso al' appartamento (Part. 1758 Sub. 730) è posto al PIANO TERRA.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

nella media 

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
Posto auto scoperto piano terra (Part. 4862 Sub. 31)	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

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 Robbiate, agenzie: Robbiate, osservatori del mercato immobiliare Robbiate, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,00	0,00	65.000,00	65.000,00
B	posto auto	12,50	0,00	7.000,00	7.000,00
				72.000,00 €	72.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.200,00**

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:	€ 10.680,00
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:	€ 60.520,00

data 20/06/2023

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI