



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Ivano Emilio CORNEO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Michelle PEREGO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNNSIA71L47L378Q

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 81/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROBBIATE Via Don Sebastiano Colleoni 32, frazione Terzuolo, della superficie commerciale di **52,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è un fabbricato di antica formazione a corte ed è localizzato nel VECCHIO NUCLEO della Località TERZUOLO che dista circa 400 m dal centro di Robbiate.

L' APPARTAMENTO è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno al PIANO PRIMO con annesso piccolo servizio igienico al piano terra.

La porzione di fabbricato è stata oggetto nel 2018 di lavori di rifacimento dell'intonaco della facciata e di rifacimento della copertura a causa di infiltrazioni delle acque meteoriche (vedi punto 7.1 Pratiche edilizie ed allegati).

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 26.10.2022) l' unità immobiliare NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 9) particella 515 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Don Sebastiano Colleoni n. 32, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/01/1995 Pratica n. 11052 in atti dal 22/08/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6.1/1995)
Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica per immobile allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.500,00
Data della valutazione:	17/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo in data 26.10.2022.

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 23/02/2005 a firma di Notaio BORLONE Maria ai nn. 62653/6832 di repertorio, iscritta il 09/03/2005 a Lecco ai nn. 4207/705, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
CESSIONE del CREDITO con con atto stipulato il 20/05/2021 a firma di Notaio MUTTI Laura ai nn. 23466/13886 di repertorio, trascritto il 28/05/2021 a Lecco ai nn. 8758/1104 a FAVORE di *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2011 a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI ai nn. 1712 di repertorio, trascritta il 29/06/2011 a Lecco ai nn. 9584/6397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 20/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1492/1555 di repertorio, trascritta il 18/07/2022 a Lecco ai nn. 12187/8700, 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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto risulta essere senza un amministratore (sopralluogo in data 26.10.2022).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

, in forza di Compravendita (dal 23/02/2005), con atto stipulato il 23/02/2005 a firma di Notaio BORLONE Maria ai nn. 62652/6831 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a Lecco ai nn. 4206/2554 . Compravendita con cui *** DATO OSCURATO *** vende a *** DATO OSCURATO *** che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente bene: In Comune di Robbiate, nel fabbricato in via Colleoni n. 32: - APPARTAMENTO ad uso abitazione costituito di due locali, servizi e disimpegno al PIANO PRIMO con annesso piccolo wc al piano terra. Il tutto distinto nel N.C.E.U. del Comune di Robbiate come segue: - Foglio 9 mappale 515, sub. 23 via Colleoni Sebastiano n. 32, piano T-1, categoria A/4, classe 2, vani 3. CONFINI: - dell'appartamento: ballatoio comune, proprietà di terzi, via Colleoni, proprietà di terzi; - del wc: lavatoio comune, proprietà di terzi, vano scala comune, area comune. La Parte Venditrice dichiara che la costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che relativamente all'immobile di cui in oggetto non sono state effettuate ulteriori opere che richiedano provvedimenti autorizzativi e che non sussistono cause di incommercialità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Compravendita (dal 27/01/1999 fino al 02/07/2004), con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Notaio MOTTOLA Lucio, trascritto il 06/02/1999 a Lecco ai nn. 1401/1057

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Decreto di trasferimento (dal 02/07/2004 fino al 23/02/2005), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 526 di repertorio, trascritto il 13/07/2004 a Lecco ai nn. 11506/7770

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito richiesta di accesso agli atti non sono state recuperate dall' ufficio tecnico del Comune di Robbiate pratiche edilizie dell'immobile in oggetto intestate all'attuale proprietario e/o ai precedenti proprietari oltre a quelle di seguito riportate al punto 7.1 Pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 24.02.2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura esistente e rifacimento intonaco facciata, presentata il 24/02/2018 con il n. 2523 di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica Pratica n. 57/2017 rilasciata in data 28.12.2017 Prot. 15250: Manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura esistente mantenendo inalterate sagoma e pendenze di falda con posa di lucernario per accesso alla copertura e sistema anticaduta sottocoppo e rifacimento intonaco facciata - Intervento necessario per evitare la infiltrazione delle acque meteoriche al fine di poter rendere agibili le abitazioni sottostanti - Fine lavori in data 04.06.2018.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona ZONA A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO - TERZUOLO (Rif. Tav. 11). Norme tecniche di attuazione ed indici: PGT del Comune di Robbiate: NORME DI ZONA A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO: Questa zona è costituita dall'insieme degli ambiti consolidati del territorio comunale che risultano essere caratterizzati dalla prevalenza di significative preesistenze architettoniche, di memoria locale, d'interesse storico ed ambientale, meritevoli di tutela e conservazione quali il nucleo Località Terzuolo. Modalità di attuazione - Intervento di Risanamento Conservativo - Caratteristiche: Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già di per sé armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni attuali, incoerenti con il valore originario dell'edificio; Regolamentazione degli interventi e dell'uso: Gli edifici così vincolati sono assoggettati all'obbligo di ripristino e di

risanamento conservativo, ai sensi dell'Art. 27 Sub. 1 lettera c della L.R. n°12/2005. Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano essere visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate. Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino essere contrastanti con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente. Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, mediante l'effettuazione di demolizioni parziali purché non comportanti alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc.. Non è ammessa la trasformazione di finestre in portafinestre, né l'inserimento di nuovi balconi. Sono consentiti il coordinamento delle dimensioni e degli allineamenti delle finestre preesistenti e l'apertura di nuove finestre così coordinate dimensionalmente, nei casi di necessità di rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIALE VIA DON SEBASTIANO COLLEONI 32, FRAZIONE TERZUOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBBIALE Via Don Sebastiano Colleoni 32, frazione Terzuolo, della superficie commerciale di 52,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è un fabbricato di antica formazione a corte ed è localizzato nel VECCHIO NUCLEO della Località TERZUOLO che dista circa 400 m dal centro di Robbiale.

L' APPARTAMENTO è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno al PIANO PRIMO con annesso piccolo servizio igienico al piano terra.

La porzione di fabbricato è stata oggetto nel 2018 di lavori di rifacimento dell'intonaco della facciata e di rifacimento della copertura a causa di infiltrazioni delle acque meteoriche (vedi punto 7.1 Pratiche edilizie ed allegati).

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 26.10.2022) l' unità immobiliare NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

Identificazione catastale:

- foglio 5 (ex 9) particella 515 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: Via Don Sebastiano Colleoni n. 32, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/01/1995 Pratica n. 11052 in atti dal 22/08/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6.1/1995)
Superficie Catastale: Totale: 55 mq - Totale escluse aree scoperte: 55 mq (vedi visura storica)

per immobile allegata).



Fabbricato in via Don Sebastiano Colleoni con ingresso dal num. civico 32 Prospetto sud - Appartamento al piano primo
Fig. 5 (ex 9) Part. 515 Sub. 23



Fabbricato in via Don Sebastiano Colleoni con ingresso dal num. civico 32 Prospetto sud - Appartamento al piano primo



Prospetto nord - Appartamento al piano primo



Prospetto nord - Appartamento al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare dell'immobile sito a ROBBATE

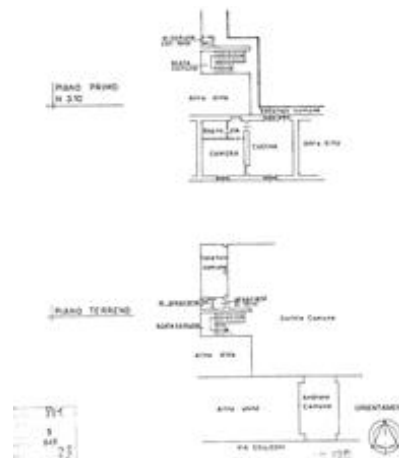


Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di ROBBATE (Lecco) Tav. 11 TERZUOLO: ZONA A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO – Intervento di Risanamento

(Lecco) Località TERZUOLO in via Don Sebastiano
Colleoni n. 32



ESTRATTO MAPPA: Foglio 9, Particella 515



SCHEDA CATASTALE: Foglio 5 (ex 9), Particella 515 Subalterno 23 (A/4)

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 m (Paderno d'Adda - Robbiate)
autobus distante 100 m
superstrada distante 300 m SP 54 (Merate - Paderno d'Adda)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è inserita l' unità immobiliare è un fabbricato di antica formazione a corte ed è

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 26.10.2022) l' unità immobiliare NECESSITA DI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

<i>infissi esterni:</i> anta a battente con vetro singolo realizzati in legno	pessimo	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle	al di sotto della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in solai in legno. Come riscontrabile dalla documentazione fotografica (sopralluogo del 26.10.2022) i solai in legno e le pareti interne risultano ammalorati per infiltrazioni d'acqua.	pessimo	
<i>rivestimento interno:</i> posto in zona cottura e bagno realizzato in piastrelle	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> portoncino di sicurezza	scarso	

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	★★★★★★★★★★★★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare	★★★★★★★★★★★★
<i>termico</i> : conformità: da verificare. AUTONOMO con radiatori. Caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria (vedi documentazione fotografica allegata)	★★★★★★★★★★★★

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale piano primo	52,00	x	100 %	=	52,00
Locale accessorio (servizio igienico) al piano terra	1,50	x	50 %	=	0,75
Totale:	53,50				52,75



Appartamento al piano primo



Appartamento al piano primo



Appartamento al piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 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: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

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	52,75	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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: **€. 50.000,00**

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: **€. 7.500,00**

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: **€. 42.500,00**

data 17/11/2022

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI