



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

# 29/2019

DEBITORE:  
RICCI S.R.L.

GIUDICE:  
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:  
Dott. ROBERTO COLELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARNALDO ROSINI**

CF:RSNRLD65R02E507H  
con studio in LECCO (LC) VIA CARLO CATTANEO 70  
telefono: 3493261446  
email: [studio.rosini@libero.it](mailto:studio.rosini@libero.it)  
PEC: [arnaldo.rosini@archiworldpec.it](mailto:arnaldo.rosini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 29/2019

## LOTTO 1

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

**A**

**capannone artigianale/commerciale** a ROBBIATE Via Milano 52 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (RICCI S.R.L.) Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 354-3770 sub. 707-701 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 14.253,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 52, piano: Terra, intestato a RICCI SRL - codice fiscale 01772730139, derivante da Variazione nel classamento del 24/05/2016 protocollo LC0048988 in atti dal 24/05/2016  
Coerenze: Del mappale 354/707-3770/701: mappale 354/4-5-13; mappale 3270; mappale 354/8-16-9-17; mappale 354/707; mappale 354/703; mappale 354/702; mappale 354/701; mappale 354/706.  
I mappali 354/707-3770/701 (mappali graffiati) - variazione del mappale 354/704-3770 che a sua volta deriva dalla variazione dei mappali 354/19, 354/3, 354/18, 354/6, 354/7, 354/10 e 354/12.

**B**

**studio/ufficio** a ROBBIATE Via Milano 52, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (RICCI S.R.L.)

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt.. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 354 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 3,5 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 52, piano: Terra, intestato a RICCI SRL - codice fiscale 01772730139, derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2015 protocollo LC0036326 in atti dal 27/04/2015; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Del mappale 354/705 - Subb. 706, 701, 702 e 703.  
Mappale 354/705 - variazione dei mappali 354/19, 354/3, 354/18, 354/6, 354/7, 354/10 e 354/12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1988.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.397,40 m<sup>2</sup></b>
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>€ 1.071.904,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 911.118,40</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*omissis\*\*\* con contratto di locazione commerciale, stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 31/05/2021 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di: da € 60.000,00 oltre IVA di Legge a € 80.000,00 oltre IVA di Legge.

### **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** attiva, stipulata il 17/09/2002 a firma di dott. Donegana Giulio ai nn. repertorio 80551 di repertorio, iscritta il 20/09/2002 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 14101/RP 2816, a favore di Banca Popolare di Milano - Società Cooperativa A R.L. con sede in Milano - codice fiscale 00715120150, contro RICCI SRL con sede in Robbiate - codice fiscale 01772730139, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: Euro 500.000,00.

Importo capitale: Euro 250.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2007 a firma di dotto. Donegana Giulio ai nn. repertorio 89955/22239 di repertorio, iscritta il 14/02/2007 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 3008/RP 578, a favore di Banca Popolare di Milano - Società Cooperativa A R.L. con sede in Milano - codice fiscale 00715120150, contro RICCI SRL con sede in Robbiate - codice fiscale 01772730139, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 2.000.000,00.

Importo capitale: Euro 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 5 mesi.

Annotazione n. 2134 del 14/12/2015 (atto di rinegoziazione mutuo)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/05/2017 a firma di dotto. Donegana Luca ai nn. repertorio 1097/868 di repertorio, iscritta il 07/06/2017 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 7467/RP 1109, a favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio - codice fiscale 00053810149, contro RICCI SRL con sede in Robbiate - codice fiscale 01772730139, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 459.000,00.

Importo capitale: Euro 270.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. repertorio 999/13417 di repertorio, iscritta il 27/11/2017 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 15159-RP 2402, a favore di Agenzia delle Entrate con sede in Roma - codice fiscale 13756881002, contro RICCI SRL con sede in Robbiate - codice fiscale 01772730139, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 1.923.467,60.

Importo capitale: Euro 961.733,80

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

sentenza di fallimento, stipulata il 13/06/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. repertorio 571 di repertorio, trascritta il 27/12/2019 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 18962-RP13606, a favore di Massa dei creditori fallimento RICCI Srl, contro RICCI SRL con sede in Robbiate - codice fiscale 01772730139, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

#### 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>
Millesimi condominiali:	<b>proporzionale quota di comproprietà negli enti comuni dell'intero fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

RICCI SRL

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 05/05/1995 a firma di dott. Tasca Notaio in Merate ai nn. 190274/7691 di repertorio di repertorio, trascritto il 07/06/1995 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 5983-RP 3987.

Il titolo è riferito a: Porzione di area adibita a parcheggio auto al Catasto Terreni al mappale 3770 (già 354/b) di ett. 0.01.74; N.C.E.U. mappale 354/6. Accesso e scarico si hanno dalla via Milano attraverso strada privata di accesso in servitù attiva corrente sul mappale 3270. A norma di quanto precisato nell'atto di provenienza Notaio Panzeri in data 27.12.1989, n. 66897/12568 di repertorio, trascritto il

17.01.1990 ai nn. 678/560, la porzione di area al mappale 3270 identificata nell'allegato tipo planimetrico con retino a righe trasversali è costituita in servitù attiva di passo pedonale e carrale a favore dell'intero complesso edilizio e dell'area compravenduta, mentre la porzione di area a parte dello stesso mappale identificata con retino a quadretti è costituita in servitù attiva di parcheggio. La Società \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\*, codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* vende alla Società RICCI S.r.l. codice fiscale 01772730139

RICCI SRL

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 16/07/1996 a firma di dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano ai nn. 173964/9269 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/07/1996 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 8421-RP 5783.

Il titolo è riferito a: In Comune di Robbiate, via Milano 52 a parte del maggior complesso edilizio esistente su area distinta in catasto terreni col mappale 354 di Ett. 0.45.20: a) porzione di capannone in piano terra adibito ad esposizione, officina ed accessori, con annessa porzione di area nuda contigua, in lato sud-ovest dell'officina, adibita a piazzale e marciapiede in lato sud-est e sud-ovest dell'esposizione. Il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 7 mappale 354 come segue: subalterno 7, subalterno 10, subalterno 12, in forza di scheda n. 6 del 24 gennaio 1989. b) porzione di area nuda avente sviluppo lungo l'intero lato di sud-est dell'esposizione, con inizio dal limite del marciapiede al mappale 354/10 fino a raggiungere in confine prospiciente la via Milano del mappale 354. Accesso e scarico si hanno direttamente dalla via Milano nonchè dalla strada comune di accesso al mappale 354/1 e dalla strada privata corrente sul mappale 3270 in servitù attiva, che si dipartono dalla via Milano. Alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare identificati con il mappale 354/1, in ragione di millesimi 342,97..

La Società \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\*, codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* vende alla Società RICCI S.r.l. codice fiscale 01772730139

RICCI SRL

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 16/07/1996 a firma di dott. Pasquale Matarrese Notaio in Milano ai nn. 173964/9269 di repertorio di repertorio, trascritto il 27/07/1996 a Lecco - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio ai nn. RG 8421-RP 5783.

Il titolo è riferito a: In Comune di Robbiate, via Milano 52 a parte del maggior complesso edilizio esistente su area distinta in catasto terreni col mappale 354 di Ett. 0.45.20: a) porzione di capannone in piano terra adibito ad esposizione, officina ed accessori, con annessa porzione di area nuda contigua, in lato sud-ovest dell'officina, adibita a piazzale e marciapiede in lato sud-est e sud-ovest dell'esposizione. Il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 7 mappale 354 come segue: subalterno 7, subalterno 10, subalterno 12, in forza di scheda n. 6 del 24 gennaio 1989. b) porzione di area nuda avente sviluppo lungo l'intero lato di sud-est dell'esposizione, con inizio dal limite del marciapiede al mappale 354/10 fino a raggiungere in confine prospiciente la via Milano del mappale 354. Accesso e scarico si hanno direttamente dalla via Milano nonchè dalla strada comune di accesso al mappale 354/1 e dalla strada privata corrente sul mappale 3270 in servitù attiva, che si dipartono dalla via Milano. Alle unità immobiliari sopra descritte compete quota di comproprietà

sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare identificati con il mappale 354/1, in ragione di millesimi 342,97..

La Società \*\*\*omissis\*\*\* con sede in \*\*\*omissis\*\*\*, codice fiscale \*\*\*omissis\*\*\* vende alla Società RICCI S.r.l. codice fiscale 01772730139

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

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

Autorizzazione Edilizia N. **56/87**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di manutenzione ordinaria consistente in sostituzione dei canali di gronda ammalorati, sistemazione del tetto, sostituzione dei vetri rotti e pulizia piazzali, presentata il 12/06/1987 con il n. 3160 di protocollo, rilasciata il 18/06/1987 con il n. 56/87 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **41/88**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di Demolizione tavolati, scala interna, formazione di tavolati per divisioni, formazione di bagno, rifacimento di pavimentazione., presentata il 09/03/2020, rilasciata il 02/05/1988 con il n. 41/88 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **41/88/B**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di Sistemazione di cortile esterno, presentata il 05/08/1988, rilasciata il 23/09/1988 con il n. 41/88/B di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **41/88/Var**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di Variante alla Autorizzazione n. 41/88 del 2.5.1988, presentata il 05/08/1988, rilasciata il 23/09/1988 con il n. 41/88/Var di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **109/88**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di Demolizione di tavolato, di scivolo, formazione di porta carrale, scaletta, scivolo e caldaia, presentata il 07/10/1988 con il n. 5161 di protocollo, rilasciata il 28/10/1988 con il n. 109/88 di protocollo

Concessione Edilizia N. **114/93**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* - Presidente e Amministratore Delegato della Società \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di formazione recinzione costituita da muretto in CLS con sovrastante rete metallica plastificata, formazione ingresso carraio costituito da cancello scorrevole in ferro, formazione di muro di sostegno in c.a., presentata il 19/06/1993 con il n. 5013 di protocollo, rilasciata il 10/12/1993 con il n. 114/93 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **55/94**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* e \*\*\*omissis\*\*\* - Presidente e Amministratore Delegato della Società \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di realizzazione pavimentazione piazzale e canalizzazione della rete acque bianche, presentata il 29/06/1994 con il n. 7131 di protocollo, rilasciata il 21/07/1994 con il n. 55/94 di protocollo

Permesso di Costruire N. **75/2005**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria ad edificio esistente, rilasciata il 23/09/2005 con il n. 75/2005 di protocollo

Permesso di Costruire in Variante N. **75/2005 Var. 1**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 75/2005 del 23.09.2005 consistente in modifiche interne ed esterne, presentata il 05/07/2007 con il n. 8505 di protocollo, rilasciata il 22/10/2007 con il n. 75/2005 Var. 1 di protocollo, agibilità del 21/11/2014 con il n. 13954 di protocollo

C.I.A. (Comunicazione Inizio Attività) N. **1376**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*), per lavori di manutenzione straordinaria con modifica distribuzione degli spazi interni con formazione di spogliatoi, docce e servizi a servizio della nuova attività di palestra., presentata il 02/02/2015 con il n. 1376 di protocollo

Variante alla C.I.A: del 02.02.2015 N. **4824**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* (\*\*omissis\*\*),

presentata il 29/04/2015 con il n. 4824 di protocollo, agibilità del 21/05/2015

Autorizzazione Edilizia N. **53/2001**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione e rifacimento della copertura, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 53/2001 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **63/2001**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella sistemazione di una porzione di fabbricato, rilasciata il 07/06/2001 con il n. 63/2001 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2012. L'immobile è inserito nel PGT in zona "aree produttive, artigianali e commerciali".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole grafiche 1-2-3- var., allegate alla Variante alla CIA del 02/02/2015, protocollo n. 1376 depositate il 29/04/2015 (protocollo n. 4824), si evince una non corretta rappresentazione del locale deposito (ad ovest della proprietà) che viene definito "Edificio esistente di altra proprietà". Trattasi di errore causa refuso in quanto detta superficie è facente parte della proprietà RICCI Srl. La corretta rappresentazione grafica di detto locale era "Edificio esistente non oggetto di intervento". (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di elaborato grafico per mera rettifica terminologica, causa refuso, o dichiarazione del progettista/Direttore dei Lavori che la superficie del deposito erroneamente evidenziata nelle tavole grafiche come "Edificio esistente di altra proprietà" è invece facente parte della proprietà Ricci Srl. Per gli oneri e costi di regolarizzazione nessuno. L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN ROBBIATE VIA MILANO 52

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale/commerciale** a ROBBIATE Via Milano 52 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (RICCI S.R.L.) Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 354-3770 sub. 707-701 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 14.253,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 52, piano: Terra, intestato a RICCI SRL - codice fiscale 01772730139, derivante da Variazione nel classamento del 24/05/2016 protocollo LC0048988 in atti dal 24/05/2016





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate, Monza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Robbiate è un comune italiano del Meratese che conta 6.351 abitanti, situato in Brianza, nella provincia di Lecco, Lombardia. Da vedere la parrocchiale di S. Alessandro (si ritiene del X o XI secolo)..

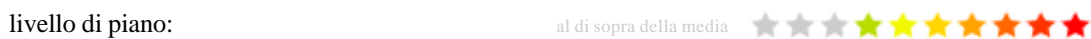


COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 37 km
- aeroporto distante Orio al Seri Bergamo 25 km
- autostrada distante A1 58 km
- autostrada distante A4 27 km
- tangenziale distante E65 34 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A parte del maggior complesso edilizio insistente sull'area distinta al Catasto Terreni col mappale 354 (Ente Urbano di Ett. 00.43.46 - tipo Mappale del 24.02.1995 protocollo n. LC0112956 in atti dal 12.11.2014), immobile artigianale ad uso palestra (categoria catastale D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), posta in Robbiate, via Milano n. 52, composto da locali per attività sportiva e superficie a parcheggi.

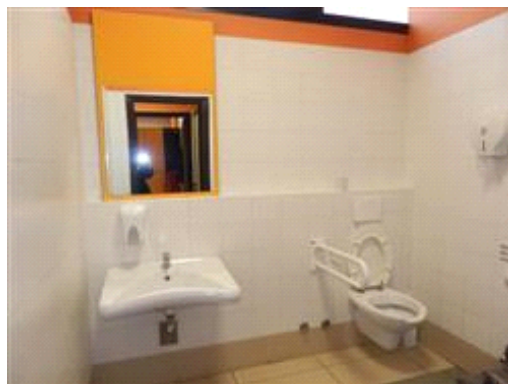
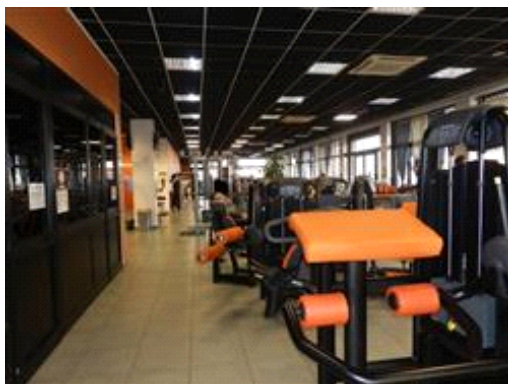
L'edificio ha una struttura in cemento armato, con copertura per la maggior parte a shed tranne la parte lungo l'ingresso principale dove è presente una copertura piana in laterocemento.

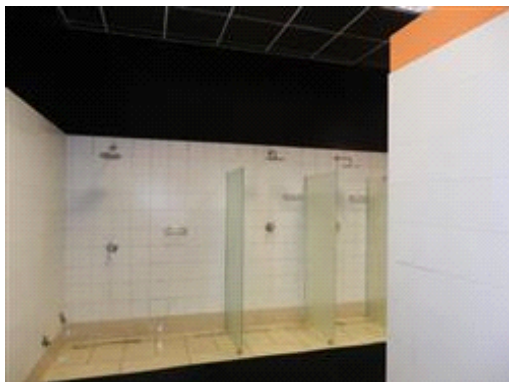
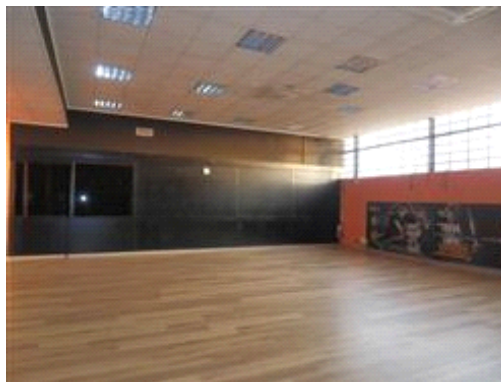
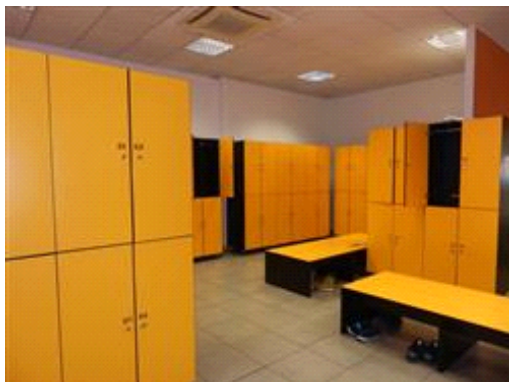
Un locale con accesso dal piazzale esterno ovest è dedicato alla caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile è posto a piano terra con accesso diretto dal parcheggio fronte strada.

Le superfici utili dell'attività sono le seguenti (estrapolati dalla tavola 3 - variante aprile 2015)

Spogliatoi uomini mq. 39,24; area umida uomini mq. 15,41; disimpegno uomini mq. 5,84; wc uomini mq. 2,13; bagno uomini mq. 4,78; spogliatoio donne mq. 49,64; area umida donne mq. 20,03; disimpegno donne mq. 6,15; wc donne mq. 2,13; bagno donne mq. 4,78; sala attività+reception mq. 407,83; poltrona relax mq. 8,51; lampada mq. 8,13; locale di servizio mq. 10,60; locale server mq. 5,59; magazzino 1 mq. 125,30; magazzino 2 mq. 33,03; ripostiglio attrezzi mq. 11,46; vano tecnico mq. 2,31; locale deposito+caldaia mq. 62,00. Totale superficie: mq. 824 netta. **Totale superficie commerciale** (calcolo di quella che viene comunemente definita superficie coperta lorda, che comprende la superficie netta interna calpestabile (100%), comprensiva dei muri interni (anch'essi conteggiati al 100%) e di parte di quelli esterni: in questo caso si includono nel calcolo il 50% delle superfici delle pareti che confinano con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni ed il 100 % delle pareti perimetrali esterne): **mq. 885**

Parcheggio coperto mq. 404,34; parcheggio scoperto piazzale sud mq. 410,83; parcheggio fronte est mq. 299,37; parcheggio lato nord mq. 37,00. **Totale superficie parcheggi: mq. 1.151.**





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
Immobile artigianale ad uso palestra (categoria catastale D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), posta in Robbiate, via Milano n. 52, composto da locali per attività sportiva	885,00	x	100 %	=	885,00
Immobile artigianale ad uso palestra (categoria catastale D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), posta in Robbiate, via Milano n. 52 - superficie a parcheggi.	1.151,00	x	40 %	=	460,40
<b>Totale:</b>	<b>2.036,00</b>				<b>1.345,40</b>



**Art. 31 - La via Milano**

La strada provinciale n. 56, come considerata l'elemento formale a cui assegnare il ruolo di elemento centrale del sistema insediativo, in tale contesto si dovrà tendere alla riqualificazione della strada, attraverso la ricostruzione del viale stesso, in sintonia con via Moro e via dei Tigli. Inoltre, dato il notevole flusso di traffico presente su tale strada, dovrà essere prevista un'opera viabilistica per tutto il suo sviluppo in modo tale da consentire un collegamento anche sovracomunale di tali percorsi. Per l'attuazione di tali previsioni, come previsto, viene fissata una fascia di rispetto indicabile della profondità di mt. 20 dal ciglio, su ciascuna lato della strada provinciale. Per le costruzioni esistenti in tale fascia, è ammessa solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

**Art. 32 - La costruzione ai lati dell'area stradale di via Milano, zona Dc**

La costruzione ai lati della strada è caratterizzata da un diffuso insediamento industriale, anche di recente edificazione, che ha progressivamente sostituito la destinazione d'uso agricola, ancora riconoscibile in alcune consistenti porzioni di territorio. Gli edifici che costituiscono tali insediamenti sono realizzati secondo tipologie particolarmente riferite a destinazioni produttive, artigianali ed industriali, sostenendo tutti proceduralmente a destinazione agricola. In tale zona produttiva già sufficientemente densificata, non sarà consentito nessun aumento di superficie lorda di pavimento né di volume.

Per gli edifici esistenti, anche in deroga all'art. n. 47, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con mutamenti delle destinazioni d'uso ad esclusione delle seguenti attività:

- superfici commerciali per la grande e media distribuzione;
- residenze ad eccezione dell'alloggio di servizio (compreso non superiore a mq. 120 di s.l.p.);
- attività industriali analizzate di F e II° classe;
- attività industriali a rischio elevazione, ferme restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale statale o regionale per gli interventi previsti dalle vigenti disposizioni legislative;
- attività di ecoturismo;
- attività di radiotelefono, in particolare non sono ammessi gli impianti e le stazioni radio base per la telefonia mobile e cellulare, i punti radio, i nodi e le antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producono campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra citate;

In caso di intervento edilizio non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente, non potranno essere aumentati il volume e la S.L.P. prevista, mentre la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 6.

Per le attività commerciali e per le altre attività ammissibili con presenza di pubblico anche di sporadico, dovranno essere riservati

spazi a parcheggio, a servizio di tali attività, in ragione di almeno il 200% della superficie destinata a tali attività.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/03/2020)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

Note: Note: Date le considerazioni espresse sui criteri di stima adottati, tenendo conto di tutte le caratteristiche della zona, del fabbricato, del livello delle finiture e il loro grado di manutenzione e conservazione e verificato lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente adotta un valore di € 800,00/mq., superiore alla media che si evince dalle quotazioni della Banca dati dell'OMI (€ 1.200,00/mq), semestre 1-2019, che si riferiscono alla fascia/zona Periferica/zona produttiva. Destinazione produttiva e coerente con il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO, che riporta per i capannoni recenti una valutazione minima di €550,00/mq. e massima di €650,00/mq.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento che viene impiegato per attribuire una stima all'immobile in oggetto è quello di valutare tutti gli elementi positivi e negativi propri dell'immobile e del suo rapporto con il contesto territoriale nel quale si colloca. Si è tenuto in considerazione quindi, oltre alla sua consistenza, il grado di finitura, i materiali utilizzati per la sua costruzione, la sua età, il grado di manutenzione e anche alla sua posizione rispetto al centro cittadino, la vicinanza ai servizi primari per la comunità, la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto presenti sul territorio, alla situazione di mercato attuale, all'interesse del mercato per immobili simili. Questi indicatori hanno permesso di avere un parametro di stima maggiormente aderente al caso specifico in quanto il procedimento di stima utilizzato è quello monoparametrico in base al prezzo medio e la Fonte di informazione sono il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO Lecco e la Banca dati

delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate. Provincia di Lecco, Comune di Robbiate.

Semestre 1-2019. Periferica/zona produttiva. Destinazione produttiva (è assente la valutazione commerciale/terziaria)

La valutazione del compendio immobiliare espressa, può essere sicuramente considerata come l'incontro ottimale tra domanda e offerta. Nel corso degli ultimi anni e fino ad ora, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare ancora un andamento di incertezza con segnali di ripresa del volume delle compravendite (ma non dei prezzi), dovuta ovviamente all'attuale situazione economica. Pertanto l'attuale fase del mercato immobiliare che ormai permane da alcuni anni, è spesso contraddistinto da una discrasia tra la domanda dei compratori e l'offerta dei venditori che genera una oscillazione dei valori di mercato, anche di una certa sensibilità e rilevanza.

La qual cosa trova conforto sia da situazioni rilevate e ormai sempre più consolidate e sia dalle quotazioni di mercato accertate e constatate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.345,40 x 800,00 = **1.076.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.076.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.076.320,00**

BENI IN ROBBIATE VIA MILANO 52

**STUDIO**

DI CUI AL PUNTO B

**studio/ufficio** a ROBBIATE Via Milano 52, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (RICCI S.R.L.)

Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 354 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 3,5 vani, rendita 831,50 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 52, piano: Terra, intestato a RICCI SRL - codice fiscale 01772730139, derivante da Variazione nel classamento del 17/04/2015 protocollo LC0036326 in atti dal 27/04/2015; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Del mappale 354/705 - Subb. 706, 701, 702 e 703.  
Mappale 354/705 - variazione dei mappali 354/19, 354/3, 354/18, 354/6, 354/7, 354/10 e 354/12.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1988.



Provincia di Lecco  
**COMUNE DI ROBBIATE**  
**PIANO DELLE REGOLE** ex art.10 L.R.11.03.2005 n°12

**ALLEGATO 2.1.c**  
**ZONIZZAZIONE**

Scala 1:2000

S. SINDACO: dott. Alessandro SALVIONI

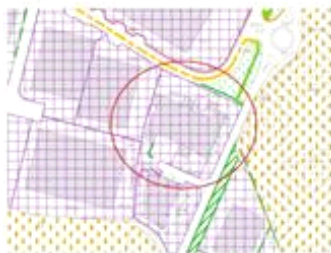
PROGETTISTA: arch. ing. e arch. Giancarlo ALATI - U.T.C. Robbiate

COLLABORATORI:  
 arch. arch. Daniela CREVENNA - U.T.C. Robbiate  
 arch. arch. Adriano MARCONI - LECCE e arch. arch. Anna MARCONI - LECCE

LUGLIO 2011

**LEGENDA:**

- CONFINI COMUNALI
- AREE RESIDENZIALI NEL TERZITO URBANO CONSOLIDATO
- AREE PRODUTTIVE, ARTISANALI E COMMERCIALI
- RESIDENZE PRODUTTIVE, ARTISANALI E COMMERCIALI IN ZONA RESIDENZIALE
- COMPARTIMENTI E NON SOGGETTI AD IMPIANTO
- COMPARTIMENTI E SOGGETTI AD IMPIANTO DI S.M.A. TANTUM
- NON COMPARTIMENTI E SOGGETTI A PERICOLO SPECIFICO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
- NON COMPARTIMENTI E SOGGETTI A PERICOLO SPECIFICO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- PREVIDENZA DI DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- VEDICAZIONE
- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
- AREE AGRICOLE PER LA COLTIVAZIONE DEI SUOLI
- AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO
- AREE PER SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI (CANTIERE AEREALE)
- SERVIZI ESISTENTI DI LIVELLO COMUNALE
- CENTRI SPORTIVI COMUNALI
- SERVIZI ESISTENTI DI LIVELLO PROVINCIALE
- SERVIZI ESISTENTI DI LIVELLO COMUNALE E PROVINCIALE
- AREE PER SERVIZI A PRESSIONE
- REGIONI COLLEZIONALI
- ESISTENTE
- IN PREVISIONE
- SISTEMA DEI MONUM. DEL MONTE ROSARIO
- SISTEMA DEI TRATTI IN AGRICOLI DI PAVONE
- AREE BUIOSCHE
- AREE DELLA RETE ECOLOGICA ESISTENTE E PIANI ALBERATI
- AREE DELLA RETE ECOLOGICA IN PREVISIONE
- AREE NON BUIOSCHE DI VALORE PAESAGGISTICO
- AREE SPICHE CORDA ENCLAVE
- PREVIDENZE DI AREE DI VALORE PAESAGGISTICO
- VANALTA' ESISTENTE
- SUPERAMENTO DELLA LINEA PERICOLOSA E SENSIBILITA'
- SLOSCI PIACIOTTI STRADALI AL PRESSIONE
- ALLARGAMENTO STRADALI IN PREVISIONE
- GALLI DI RISPETTO STRADALI, FERMAGINE (IMPONIBILI PER ELETTROSMO)
- AREE DI RISPETTO STRADALI ESISTENTI (ART. 10 - ART. 11 - ART. 12 - ART. 13 - ART. 14 - ART. 15 - ART. 16 - ART. 17 - ART. 18 - ART. 19 - ART. 20 - ART. 21 - ART. 22 - ART. 23 - ART. 24 - ART. 25 - ART. 26 - ART. 27 - ART. 28 - ART. 29 - ART. 30 - ART. 31 - ART. 32 - ART. 33 - ART. 34 - ART. 35 - ART. 36 - ART. 37 - ART. 38 - ART. 39 - ART. 40 - ART. 41 - ART. 42 - ART. 43 - ART. 44 - ART. 45 - ART. 46 - ART. 47 - ART. 48 - ART. 49 - ART. 50 - ART. 51 - ART. 52 - ART. 53 - ART. 54 - ART. 55 - ART. 56 - ART. 57 - ART. 58 - ART. 59 - ART. 60 - ART. 61 - ART. 62 - ART. 63 - ART. 64 - ART. 65 - ART. 66 - ART. 67 - ART. 68 - ART. 69 - ART. 70 - ART. 71 - ART. 72 - ART. 73 - ART. 74 - ART. 75 - ART. 76 - ART. 77 - ART. 78 - ART. 79 - ART. 80 - ART. 81 - ART. 82 - ART. 83 - ART. 84 - ART. 85 - ART. 86 - ART. 87 - ART. 88 - ART. 89 - ART. 90 - ART. 91 - ART. 92 - ART. 93 - ART. 94 - ART. 95 - ART. 96 - ART. 97 - ART. 98 - ART. 99 - ART. 100 - ART. 101 - ART. 102 - ART. 103 - ART. 104 - ART. 105 - ART. 106 - ART. 107 - ART. 108 - ART. 109 - ART. 110 - ART. 111 - ART. 112 - ART. 113 - ART. 114 - ART. 115 - ART. 116 - ART. 117 - ART. 118 - ART. 119 - ART. 120 - ART. 121 - ART. 122 - ART. 123 - ART. 124 - ART. 125 - ART. 126 - ART. 127 - ART. 128 - ART. 129 - ART. 130 - ART. 131 - ART. 132 - ART. 133 - ART. 134 - ART. 135 - ART. 136 - ART. 137 - ART. 138 - ART. 139 - ART. 140 - ART. 141 - ART. 142 - ART. 143 - ART. 144 - ART. 145 - ART. 146 - ART. 147 - ART. 148 - ART. 149 - ART. 150 - ART. 151 - ART. 152 - ART. 153 - ART. 154 - ART. 155 - ART. 156 - ART. 157 - ART. 158 - ART. 159 - ART. 160 - ART. 161 - ART. 162 - ART. 163 - ART. 164 - ART. 165 - ART. 166 - ART. 167 - ART. 168 - ART. 169 - ART. 170 - ART. 171 - ART. 172 - ART. 173 - ART. 174 - ART. 175 - ART. 176 - ART. 177 - ART. 178 - ART. 179 - ART. 180 - ART. 181 - ART. 182 - ART. 183 - ART. 184 - ART. 185 - ART. 186 - ART. 187 - ART. 188 - ART. 189 - ART. 190 - ART. 191 - ART. 192 - ART. 193 - ART. 194 - ART. 195 - ART. 196 - ART. 197 - ART. 198 - ART. 199 - ART. 200 - ART. 201 - ART. 202 - ART. 203 - ART. 204 - ART. 205 - ART. 206 - ART. 207 - ART. 208 - ART. 209 - ART. 210 - ART. 211 - ART. 212 - ART. 213 - ART. 214 - ART. 215 - ART. 216 - ART. 217 - ART. 218 - ART. 219 - ART. 220 - ART. 221 - ART. 222 - ART. 223 - ART. 224 - ART. 225 - ART. 226 - ART. 227 - ART. 228 - ART. 229 - ART. 230 - ART. 231 - ART. 232 - ART. 233 - ART. 234 - ART. 235 - ART. 236 - ART. 237 - ART. 238 - ART. 239 - ART. 240 - ART. 241 - ART. 242 - ART. 243 - ART. 244 - ART. 245 - ART. 246 - ART. 247 - ART. 248 - ART. 249 - ART. 250 - ART. 251 - ART. 252 - ART. 253 - ART. 254 - ART. 255 - ART. 256 - ART. 257 - ART. 258 - ART. 259 - ART. 260 - ART. 261 - ART. 262 - ART. 263 - ART. 264 - ART. 265 - ART. 266 - ART. 267 - ART. 268 - ART. 269 - ART. 270 - ART. 271 - ART. 272 - ART. 273 - ART. 274 - ART. 275 - ART. 276 - ART. 277 - ART. 278 - ART. 279 - ART. 280 - ART. 281 - ART. 282 - ART. 283 - ART. 284 - ART. 285 - ART. 286 - ART. 287 - ART. 288 - ART. 289 - ART. 290 - ART. 291 - ART. 292 - ART. 293 - ART. 294 - ART. 295 - ART. 296 - ART. 297 - ART. 298 - ART. 299 - ART. 300 - ART. 301 - ART. 302 - ART. 303 - ART. 304 - ART. 305 - ART. 306 - ART. 307 - ART. 308 - ART. 309 - ART. 310 - ART. 311 - ART. 312 - ART. 313 - ART. 314 - ART. 315 - ART. 316 - ART. 317 - ART. 318 - ART. 319 - ART. 320 - ART. 321 - ART. 322 - ART. 323 - ART. 324 - ART. 325 - ART. 326 - ART. 327 - ART. 328 - ART. 329 - ART. 330 - ART. 331 - ART. 332 - ART. 333 - ART. 334 - ART. 335 - ART. 336 - ART. 337 - ART. 338 - ART. 339 - ART. 340 - ART. 341 - ART. 342 - ART. 343 - ART. 344 - ART. 345 - ART. 346 - ART. 347 - ART. 348 - ART. 349 - ART. 350 - ART. 351 - ART. 352 - ART. 353 - ART. 354 - ART. 355 - ART. 356 - ART. 357 - ART. 358 - ART. 359 - ART. 360 - ART. 361 - ART. 362 - ART. 363 - ART. 364 - ART. 365 - ART. 366 - ART. 367 - ART. 368 - ART. 369 - ART. 370 - ART. 371 - ART. 372 - ART. 373 - ART. 374 - ART. 375 - ART. 376 - ART. 377 - ART. 378 - ART. 379 - ART. 380 - ART. 381 - ART. 382 - ART. 383 - ART. 384 - ART. 385 - ART. 386 - ART. 387 - ART. 388 - ART. 389 - ART. 390 - ART. 391 - ART. 392 - ART. 393 - ART. 394 - ART. 395 - ART. 396 - ART. 397 - ART. 398 - ART. 399 - ART. 400 - ART. 401 - ART. 402 - ART. 403 - ART. 404 - ART. 405 - ART. 406 - ART. 407 - ART. 408 - ART. 409 - ART. 410 - ART. 411 - ART. 412 - ART. 413 - ART. 414 - ART. 415 - ART. 416 - ART. 417 - ART. 418 - ART. 419 - ART. 420 - ART. 421 - ART. 422 - ART. 423 - ART. 424 - ART. 425 - ART. 426 - ART. 427 - ART. 428 - ART. 429 - ART. 430 - ART. 431 - ART. 432 - ART. 433 - ART. 434 - ART. 435 - ART. 436 - ART. 437 - ART. 438 - ART. 439 - ART. 440 - ART. 441 - ART. 442 - ART. 443 - ART. 444 - ART. 445 - ART. 446 - ART. 447 - ART. 448 - ART. 449 - ART. 450 - ART. 451 - ART. 452 - ART. 453 - ART. 454 - ART. 455 - ART. 456 - ART. 457 - ART. 458 - ART. 459 - ART. 460 - ART. 461 - ART. 462 - ART. 463 - ART. 464 - ART. 465 - ART. 466 - ART. 467 - ART. 468 - ART. 469 - ART. 470 - ART. 471 - ART. 472 - ART. 473 - ART. 474 - ART. 475 - ART. 476 - ART. 477 - ART. 478 - ART. 479 - ART. 480 - ART. 481 - ART. 482 - ART. 483 - ART. 484 - ART. 485 - ART. 486 - ART. 487 - ART. 488 - ART. 489 - ART. 490 - ART. 491 - ART. 492 - ART. 493 - ART. 494 - ART. 495 - ART. 496 - ART. 497 - ART. 498 - ART. 499 - ART. 500 - ART. 501 - ART. 502 - ART. 503 - ART. 504 - ART. 505 - ART. 506 - ART. 507 - ART. 508 - ART. 509 - ART. 510 - ART. 511 - ART. 512 - ART. 513 - ART. 514 - ART. 515 - ART. 516 - ART. 517 - ART. 518 - ART. 519 - ART. 520 - ART. 521 - ART. 522 - ART. 523 - ART. 524 - ART. 525 - ART. 526 - ART. 527 - ART. 528 - ART. 529 - ART. 530 - ART. 531 - ART. 532 - ART. 533 - ART. 534 - ART. 535 - ART. 536 - ART. 537 - ART. 538 - ART. 539 - ART. 540 - ART. 541 - ART. 542 - ART. 543 - ART. 544 - ART. 545 - ART. 546 - ART. 547 - ART. 548 - ART. 549 - ART. 550 - ART. 551 - ART. 552 - ART. 553 - ART. 554 - ART. 555 - ART. 556 - ART. 557 - ART. 558 - ART. 559 - ART. 560 - ART. 561 - ART. 562 - ART. 563 - ART. 564 - ART. 565 - ART. 566 - ART. 567 - ART. 568 - ART. 569 - ART. 570 - ART. 571 - ART. 572 - ART. 573 - ART. 574 - ART. 575 - ART. 576 - ART. 577 - ART. 578 - ART. 579 - ART. 580 - ART. 581 - ART. 582 - ART. 583 - ART. 584 - ART. 585 - ART. 586 - ART. 587 - ART. 588 - ART. 589 - ART. 590 - ART. 591 - ART. 592 - ART. 593 - ART. 594 - ART. 595 - ART. 596 - ART. 597 - ART. 598 - ART. 599 - ART. 600 - ART. 601 - ART. 602 - ART. 603 - ART. 604 - ART. 605 - ART. 606 - ART. 607 - ART. 608 - ART. 609 - ART. 610 - ART. 611 - ART. 612 - ART. 613 - ART. 614 - ART. 615 - ART. 616 - ART. 617 - ART. 618 - ART. 619 - ART. 620 - ART. 621 - ART. 622 - ART. 623 - ART. 624 - ART. 625 - ART. 626 - ART. 627 - ART. 628 - ART. 629 - ART. 630 - ART. 631 - ART. 632 - ART. 633 - ART. 634 - ART. 635 - ART. 636 - ART. 637 - ART. 638 - ART. 639 - ART. 640 - ART. 641 - ART. 642 - ART. 643 - ART. 644 - ART. 645 - ART. 646 - ART. 647 - ART. 648 - ART. 649 - ART. 650 - ART. 651 - ART. 652 - ART. 653 - ART. 654 - ART. 655 - ART. 656 - ART. 657 - ART. 658 - ART. 659 - ART. 660 - ART. 661 - ART. 662 - ART. 663 - ART. 664 - ART. 665 - ART. 666 - ART. 667 - ART. 668 - ART. 669 - ART. 670 - ART. 671 - ART. 672 - ART. 673 - ART. 674 - ART. 675 - ART. 676 - ART. 677 - ART. 678 - ART. 679 - ART. 680 - ART. 681 - ART. 682 - ART. 683 - ART. 684 - ART. 685 - ART. 686 - ART. 687 - ART. 688 - ART. 689 - ART. 690 - ART. 691 - ART. 692 - ART. 693 - ART. 694 - ART. 695 - ART. 696 - ART. 697 - ART. 698 - ART. 699 - ART. 700 - ART. 701 - ART. 702 - ART. 703 - ART. 704 - ART. 705 - ART. 706 - ART. 707 - ART. 708 - ART. 709 - ART. 710 - ART. 711 - ART. 712 - ART. 713 - ART. 714 - ART. 715 - ART. 716 - ART. 717 - ART. 718 - ART. 719 - ART. 720 - ART. 721 - ART. 722 - ART. 723 - ART. 724 - ART. 725 - ART. 726 - ART. 727 - ART. 728 - ART. 729 - ART. 730 - ART. 731 - ART. 732 - ART. 733 - ART. 734 - ART. 735 - ART. 736 - ART. 737 - ART. 738 - ART. 739 - ART. 740 - ART. 741 - ART. 742 - ART. 743 - ART. 744 - ART. 745 - ART. 746 - ART. 747 - ART. 748 - ART. 749 - ART. 750 - ART. 751 - ART. 752 - ART. 753 - ART. 754 - ART. 755 - ART. 756 - ART. 757 - ART. 758 - ART. 759 - ART. 760 - ART. 761 - ART. 762 - ART. 763 - ART. 764 - ART. 765 - ART. 766 - ART. 767 - ART. 768 - ART. 769 - ART. 770 - ART. 771 - ART. 772 - ART. 773 - ART. 774 - ART. 775 - ART. 776 - ART. 777 - ART. 778 - ART. 779 - ART. 780 - ART. 781 - ART. 782 - ART. 783 - ART. 784 - ART. 785 - ART. 786 - ART. 787 - ART. 788 - ART. 789 - ART. 790 - ART. 791 - ART. 792 - ART. 793 - ART. 794 - ART. 795 - ART. 796 - ART. 797 - ART. 798 - ART. 799 - ART. 800 - ART. 801 - ART. 802 - ART. 803 - ART. 804 - ART. 805 - ART. 806 - ART. 807 - ART. 808 - ART. 809 - ART. 810 - ART. 811 - ART. 812 - ART. 813 - ART. 814 - ART. 815 - ART. 816 - ART. 817 - ART. 818 - ART. 819 - ART. 820 - ART. 821 - ART. 822 - ART. 823 - ART. 824 - ART. 825 - ART. 826 - ART. 827 - ART. 828 - ART. 829 - ART. 830 - ART. 831 - ART. 832 - ART. 833 - ART. 834 - ART. 835 - ART. 836 - ART. 837 - ART. 838 - ART. 839 - ART. 840 - ART. 841 - ART. 842 - ART. 843 - ART. 844 - ART. 845 - ART. 846 - ART. 847 - ART. 848 - ART. 849 - ART. 850 - ART. 851 - ART. 852 - ART. 853 - ART. 854 - ART. 855 - ART. 856 - ART. 857 - ART. 858 - ART. 859 - ART. 860 - ART. 861 - ART. 862 - ART. 863 - ART. 864 - ART. 865 - ART. 866 - ART. 867 - ART. 868 - ART. 869 - ART. 870 - ART. 871 - ART. 872 - ART. 873 - ART. 874 - ART. 875 - ART. 876 - ART. 877 - ART. 878 - ART. 879 - ART. 880 - ART. 881 - ART. 882 - ART. 883 - ART. 884 - ART. 885 - ART. 886 - ART. 887 - ART. 888 - ART. 889 - ART. 890 - ART. 891 - ART. 892 - ART. 893 - ART. 894 - ART. 895 - ART. 896 - ART. 897 - ART. 898 - ART. 899 - ART. 900 - ART. 901 - ART. 902 - ART. 903 - ART. 904 - ART. 905 - ART. 906 - ART. 907 - ART. 908 - ART. 909 - ART. 910 - ART. 911 - ART. 912 - ART. 913 - ART. 914 - ART. 915 - ART. 916 - ART. 917 - ART. 918 - ART. 919 - ART. 920 - ART. 921 - ART. 922 - ART. 923 - ART. 924 - ART. 925 - ART. 926 - ART. 927 - ART. 928 - ART. 929 - ART. 930 - ART. 931 - ART. 932 - ART. 933 - ART. 934 - ART. 935 - ART. 936 - ART. 937 - ART. 938 - ART. 939 - ART. 940 - ART. 941 - ART. 942 - ART. 943 - ART. 944 - ART. 945 - ART. 946 - ART. 947 - ART. 948 - ART. 949 - ART. 950 - ART. 951 - ART. 952 - ART. 953 - ART. 954 - ART. 955 - ART. 956 - ART. 957 - ART. 958 - ART. 959 - ART. 960 - ART. 961 - ART. 962 - ART. 963 - ART. 964 - ART. 965 - ART. 966 - ART. 967 - ART. 968 - ART. 969 - ART. 970 - ART. 971 - ART. 972 - ART. 973 - ART. 974 - ART. 975 - ART. 976 - ART. 977 - ART. 978 - ART. 979 - ART. 980 - ART. 981 - ART. 982 - ART. 983 - ART. 984 - ART. 985 - ART. 986 - ART. 987 - ART. 988 - ART. 989 - ART. 990 - ART. 991 - ART. 992 - ART. 993 - ART. 994 - ART. 995 - ART. 996 - ART. 997 - ART. 998 - ART. 999 - ART. 1000



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco, Merate, Monza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Robbiate è un comune italiano del Meratese che conta 6.351 abitanti, situato in Brianza, nella provincia di Lecco, Lombardia. Da vedere la parrocchiale di S. Alessandro (si ritiene del X o XI secolo)..



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 37 km

aeroporto distante Orio al Seri Bergamo 25 km

autostrada distante A1 58 km

autostrada distante A4 27 km

tangenziale distante E65 34 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

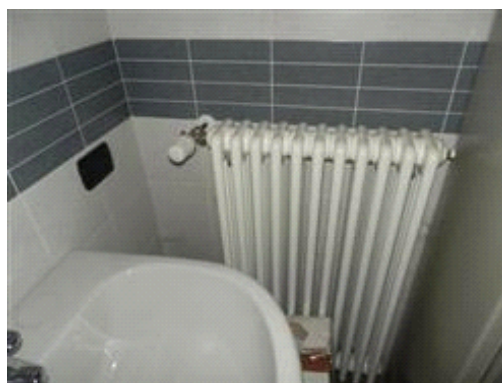
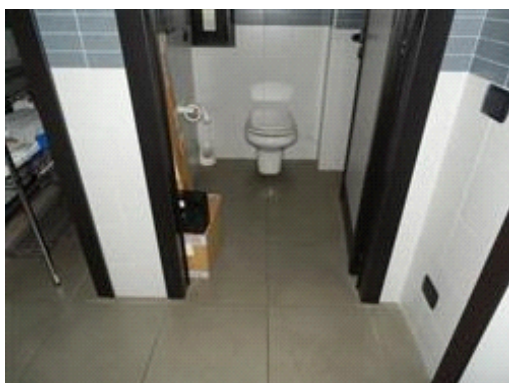


servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A parte del maggior complesso edilizio insistente sull'area distinta al Catasto Terreni col mappale 354 (Ente Urbano di Ett. 00.43.46 - tipo Mappale del 24.02.1995 protocollo n. LC0112956 in atti dal 12.11.2014), unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra.	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>



**Art. 31 - La via Milano**

La strada provinciale n. 56, come considerata l'elemento formale a cui assegnare il ruolo di elemento centrale del sistema lineare individuato, in tale contesto si dovrà tendere alla riqualificazione della strada, attraverso la ricostruzione del viale stesso in sintonia con via Moro e via dei Tigli. Inoltre, dato il notevole flusso di traffico presente su tale strada, dovrà essere prevista un'opera viabilistica per tutto il suo sviluppo in modo tale da consentire un collegamento anche sovracomunale di tali percorsi. Per l'attuazione di tali previsioni, come previsto, una fascia di rispetto indicabile della profondità di mt. 20 dal ciglio, su ciascun lato della strada provinciale. Per le costruzioni esistenti in tale fascia, è ammessa solo l'ordinata e straordinaria manutenzione.

**Art. 32 - La costruzione ai lati dell'area stradale di via Milano, zona Dv**

La costruzione ai lati della strada è caratterizzata da un diffuso insediamento industriale, anche di recente edificazione, che ha progressivamente sostituito la destinazione d'uso agricola, ancora riconoscibile in alcune consistenze porzioni di territorio. Gli edifici che costituiscono tali insediamenti sono realizzati secondo tipologie particolarmente riferite a destinazioni produttive, artigianali ed industriali, sostenendo tutti proceduralmente a destinazione agricola. In tale zona produttiva già sufficientemente dimensionata, non sarà consentito nessun aumento di superficie lorda di pavimento né di volume.

Per gli edifici esistenti, anche in deroga all'art. n. 49, saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con mutamenti delle destinazioni d'uso ad esclusione delle seguenti attività:

- superfici commerciali per la grande e media distribuzione;
- residenze ad eccezione dell'alloggio di servizio (compresa non superiore a mq. 120 di s.l.p.);
- attività industriali analizzate di F e II° classe;
- attività industriali a rischio elevazione, ferme restando l'obbligo di valutazione di impatto ambientale statale o regionale per gli interventi previsti dalle vigenti disposizioni legislative;
- attività di ecoturismo;
- attività di radiotelefono, in particolare non sono ammessi gli impianti e le stazioni radio base per le telefonia mobile e cellulari; i punti radio, i nodi e le antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producono campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra citate;

In caso di intervento edilizio non potrà essere superata l'altezza dell'edificio esistente, non potranno essere aumentati il volume e la S.L.P. prevista, mentre la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 6.

Per le attività commerciali e per le altre attività ammissibili con presenza di pubblico anche di sporadico, dovranno essere riservati

spazi a parcheggio, a servizio di tali utenti, in ragione di almeno il 200% della superficie destinata a tali attività.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(03/03/2020)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Note: Date le considerazioni espresse sui criteri di stima adottati, tenendo conto di tutte le caratteristiche della zona, del fabbricato, del livello delle finiture e il loro grado di manutenzione e conservazione e verificato lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente adotta un valore di € 1.000,00/mq., inferiore alla media che si evince dalle quotazioni della Banca dati dell'OMI (€ 1.400,00/mq) che si riferiscono alla fascia/zona Centrale/centro edificato, ma coerente con il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO, che riporta per gli uffici con vetustà compresa tra 11/30 anni una valutazione minima di €900,00/mq. ed €1.200,00/mq.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento che viene impiegato per attribuire una stima all'immobile in oggetto è quello di valutare tutti gli elementi positivi e negativi propri dell'immobile e del suo rapporto con il contesto territoriale nel quale si colloca. Si è tenuto in considerazione quindi, oltre alla sua consistenza, il grado di finitura, i materiali utilizzati per la sua costruzione, la sua età, il grado di manutenzione e anche alla sua posizione rispetto al centro cittadino, la vicinanza ai servizi primari per la comunità, la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto presenti sul territorio, alla situazione di mercato attuale, all'interesse del mercato per immobili simili. Questi indicatori hanno permesso di avere un parametro di stima maggiormente aderente al caso specifico in quanto il procedimento di stima utilizzato è quello monoparametrico in base al prezzo medio e la Fonte di informazione sono il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO Lecco e la Banca dati

delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate. Provincia di Lecco, Comune di Robbiate.

Semestre 1-2019. Centrale/centro edificato. Destinazione terziaria.

La valutazione del compendio immobiliare espressa, può essere sicuramente considerata come l'incontro ottimale tra domanda e offerta. Nel corso degli ultimi anni e fino ad ora, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare ancora un andamento di incertezza con segnali di ripresa del volume delle compravendite (ma non dei prezzi), dovuta ovviamente all'attuale situazione economica. Pertanto l'attuale fase del mercato immobiliare che ormai permane da alcuni anni, è spesso contraddistinto da una discrasia tra la domanda dei compratori e l'offerta dei venditori che genera una oscillazione dei valori di mercato, anche di una certa sensibilità e rilevanza.

La qual cosa trova conforto sia da situazioni rilevate e ormai sempre più consolidate e sia dalle quotazioni di mercato accertate e constatate.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,00	x	1.000,00	=	<b>52.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 52.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 52.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento che viene impiegato per attribuire una stima all'immobile in oggetto è quello di valutare tutti gli elementi positivi e negativi propri dell'immobile e del suo rapporto con il contesto territoriale nel quale si colloca. Si è tenuto in considerazione quindi, oltre alla sua consistenza, il grado di finitura, i materiali utilizzati per la sua costruzione, la sua età, il grado di manutenzione e anche alla sua posizione rispetto al centro cittadino, la vicinanza ai servizi primari per la comunità, la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto presenti sul territorio, alla situazione di mercato attuale, all'interesse del mercato per immobili simili. Questi indicatori hanno permesso di avere un parametro di stima maggiormente aderente al caso specifico in quanto il procedimento di stima utilizzato è quello monoparametrico in base al prezzo medio e la Fonte di informazione sono il Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) Lecco e CONFCOMMERCIO Lecco e la Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate. Provincia di Lecco, Comune di Robbiate. Semestre 1-2019.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: Robbiate, Lecco, Merate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate; Listino Mercato Immobiliare con rilevazione prezzi 2019 della città di Lecco e Provincia, a cura di F.I.M.A.A.

#### 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	capannone artigianale	1.345,40	0,00	1.076.320,00	1.076.320,00
B	studio	52,00	0,00	52.000,00	52.000,00
				<b>1.128.320,00 €</b>	<b>1.128.320,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 56.416,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.071.904,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 160.785,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 911.118,40</b>

data 18/03/2020

il tecnico incaricato  
ARNALDO ROSINI