



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**62/2019**

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. MICHELLE PEREGO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 22/01/2021

creata con **Libro Office 6**

**ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**CAMILLO LUCIO FILICE**

CF:FLCCLL57R31A005N

con studio in LECCO (LC) Via Macon 30

telefono: 0341362692

email: studio.filice@virgilio.it

PEC: camillolucio.filice@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a **BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18**, della superficie commerciale di **49,60** mq per la quota di:

- ~~500/1000 di usufrutto~~ a favore dell'usufruttuario
- ~~500/1000 di nuda proprietà~~ a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dell'anno 1996. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 **particella 170 sub. 705** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T-1, derivante da VISURA CATASTALE  
Coerenze: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARATAMENTO: unità immobiliare mappale 170 sub 706, scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi, mappale 169. CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA: cantina mappale 170 sub 706, altra proprietà, cortile comune, scala comune, disimpegno cantine comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>49,60 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>€. 20.476,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.405,36</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è nel possesso del comproprietario usufruttuario, non esecutato, sig. così come indicato nella relazione del custode.

### 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA , contro

QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 50.868,45 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO -SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro

LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012 .

Importo ipoteca: 135.838,90 €.

Importo capitale: 109.673,51 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 16376/2172 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro

PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 2/11/2012 N. 4620/2012 .

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 4627/685 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro

PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-



TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 138.028,62 €.

Importo capitale: 69.014,31 €

ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 332.775,52 €.

Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **legale**, stipulata il 16/10/2014 ai nn. 9818/1432 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo ipoteca: 119.007,14 €.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo capitale: 1.214.705,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro LUIGI PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18

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

pignoramento, trascritta il 19/06/2017 a LECCO ai nn. 8066/5832, a favore di UNICREDIT SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO

pignoramento, stipulata il 27/03/2019 ai nn. 8245/5699 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 ai nn. 4659/3322 di repertorio, a favore di BANCA POPALARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

#### 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei

loggiate al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e la Signora \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni e dalla \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778.

Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

\_\_\_\_\_ con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

\_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290.

Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Con questo atto \_\_\_\_\_ acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

- ✓ Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- ✓ Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- ✓ Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- ✓ Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- ✓ Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.



Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, si è potuto stabilire che: - i disegni allegati alla DIA presentata in data 23/05/1996 redatti dall'allora progettista, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale, utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale, che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto; - Con comunicazione in data 20/06/1998 prot. 4441 viene dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23/06/1998; - Con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata in Comune in data 07/10/1998 con n. 7273, lo stesso dichiarava di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA declinando ogni responsabilità in merito; - In data 05/10/1998 viene presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmato da un progettista diverso dal precedente; - L'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, in data 12/10/1998, rispondeva alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento delle facciate presentato dall'esecutato, con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà; - In data 04/03/2004 senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, vengono presentate le nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto. Dal punto di vista urbanistico l'alloggio è non conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PRATICA EDILIZIA: € 1.000,00
- COSTI SANZIONE : € 1.024,00
- COSTI DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme a quanto rilevato sul posto. Occorre cambiare il numero civico in visura, anche se lo stesso non pregiudica la conformità

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

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

**BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18**  
**APPARTAMENTO**  
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di **49,60** mq per la quota di:

- ~~500/1000~~ di usufrutto a favore del usufruttuario
- ~~500/1000~~ di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dell'anno 1996. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 255 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T-1, derivante da VISURA CATASTALE  
 Coerenze: CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARATAMENTO: unità immobiliare mappale 170 sub 706, scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi, mappale 169. CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA: cantina mappale 170 sub 706, altra proprietà, cortile comune, scala comune, disimpegno cantine comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

Media Rating: ★★★★★★★★

esposizione:

Rating Esposizione: ★★★★★★★★



luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento (INT. 4) al piano primo mapp. 170 sub 705:** composto da soggiorno/cucina, una camera e un bagno;

- **Soggiorno/Cucina** con pavimento in ceramica finto cotto e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
  - **Balcone:** con pavimento in battuto di cemento e ringhiera in ferro a disegno semplice con bacchette verticali contenenti nodi alla marinara.
- **Camera** con pavimento in ceramica finto cotto e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per un'altezza di m 2,00, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile. I sanitari sono di tipo economico della
- **L'impianto di riscaldamento** è autonomo con caldaia TURBO a gas. I caloriferi in tutti i locali sono in ghisa senza valvole termostatiche sugli stessi.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato senza placche.
- **I serramenti** dei locali sono tutti in legno con vetro doppio tipo termopan, con davanzali in ghiandone e persiane in legno, tranne quella del soggiorno/cucina che è in alluminio. Sono presenti inferriate antintrusione sulle finestre. Le porte sono in legno tamburato senza specchiature. La porta d'ingresso è blindata della
- **Cantina al piano terra:** con pavimento in battuto di cemento, intonaco sulle pareti e porta in ferro zincata.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARTAMENTO:

unità immobiliare mappale 170 sub 706, scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi, mappale 169.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:

cantina mappale 170 sub 706, altra proprietà, cortile comune, scala comune, disimpegno cantine comune.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	47,00	x	100 %	=	47,00
CANTINA	3,70	x	33 %	=	1,22
BALCONI	5,50	x	25 %	=	1,38



<b>Totale:</b>	<b>56,20</b>	<b>49,60</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Ballabio che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 920,00 €/mq e i 1.200 €/mq. Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Ballabio per un alloggio residenziale >30 anni un valore compreso fra i 700,00 ed i 900,00 €/mq.

**ABITAZIONE CONSERVAZIONE NORMALE >30 ANNI**

$(920 + 1.200) / 2 = 1.060,00$ €/mq	Valore medio OMI
$(700 + 900) / 2 = 800,00$ €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(1.060 + 800) / 2 = 930,00$ €/mq	Valore medio di mercato

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è da considerare appena sufficiente. Si tratta di un alloggio di tipo economico con materiali non di pregio. Per la regolarizzazione della pratica comunale occorre presentare apposita richiesta di SCIA in sanatoria riguardante la demolizione della parete divisoria non più presente ed il cambio di destinazione d'uso con un costo presunto di € 500,00 per la richiesta, € 1.024,00 per le sanzioni ed € 1.000,00 per diritti di segreteria. Si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 2% per le condizioni generali di manutenzione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,60 x 930,00 = 46.124,28

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-922,49

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 45.201,79</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 22.600,90</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle



caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO , ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE BALLABIO

#### 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 E MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appart.	49,60	0,00	45.201,79	22.600,90
				<b>45.201,79 €</b>	<b>22.600,90 €</b>

#### Giudizio sulla comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che la suddetta valutazione riguarda la piena proprietà, mentre gli eredi hanno solo il diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Data l'età dell'esecutato, per il diritto di usufrutto vale il 70%.

#### Quota di diritto di usufrutto 1/2:

$45.201,79/2 = 22.600,89 \times 70\% = 15.820,62 \text{ € (quindicimilaottocentoventi/62)}$

Mentre la nuda proprietà della Signora [redacted] la quota di [redacted] 1/2.

#### Quota del diritto di nuda proprietà per 1/2:

$22.600,89 - 15.820,62 = 6.780,27 \text{ € (seimilasettecentoottanta/27)}$

Stante la non comoda divisibilità del lotto in base alle quote di possesso, si

...nda all'elaborato specifico i... legato dove viene presa in considerazione la  
 ... dei lotti dividendoli... i valori delle quote possedute dagli  
 esec...

Spese di... delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.124,00
<b>Valore di Merito</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.476,90</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del... per differenza tra oneri tributari su base cat... ... e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di event... ... condominiali insolute... biennio anteriore alla vendita e per... l'immediatezza della vendita giudiziaria:	...071,53
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acqui...	...0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle dec... nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.4...</b>

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto primo Euro 45.201,79 - Euro 2.124,00 - Euro 6.461,67 (15%) = Euro 36.616,12 - arrotondato ad Euro 36.700,00.



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di 51,29 mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 255 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI 6, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.247,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.060,36
Data della valutazione:	22/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. \_\_\_\_\_ con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2009, con scadenza il 11/01/2021, registrato il 15/01/2009 a LECCO ai nn. 231 SERIE III ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

## 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 **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro \_\_\_\_\_  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo ipoteca: 1.214.705,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro \_\_\_\_\_ LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. REP. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 50868,45

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro \_\_\_\_\_ LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010.

Importo ipoteca: 250.000.

Importo capitale: 227.647,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA, contro \_\_\_\_\_ LA QUOTA DI 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012.

Importo ipoteca: 135.838,90.

Importo capitale: 109.673,51

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 ai nn. 4627/85 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro \_\_\_\_\_ LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, \_\_\_\_\_ LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 138.028,62 €.

Importo capitale: 69.014,31 €

ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro \_\_\_\_\_ PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.



Importo ipoteca: 332.775,52 €.

Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA, contro

PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 02/11/2012 N. 4620/2012.

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

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

pignoramento, stipulata il 19/05/2017 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Como ai nn. 2845 di repertorio, a favore di UNICREDIT SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO

pignoramento, stipulata il 27/03/2019 ai nn. 8245/5699 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, stipulata il 29/03/2019 ai nn. 4659/3322 di repertorio, a favore di BANCA POPALARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

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:	

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei loggiati al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e la \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di ½, in regime di separazione dei beni e dalla signora \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778.

Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPAL 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

per la quota di 1/2 DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290. Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12. Con questo atto acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con il signor

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

- Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.

Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del



Comune di Ballabio, si è potuto stabilire che: - i disegni allegati alla DIA presentata in data 23/05/1996 redatti dall'allora progettista, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale, utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale, che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto; - Con comunicazione in data 20/06/1998 prot. 4441 viene dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23/06/1998; - Con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata in Comune in data 07/10/1998 con n. 7273, lo stesso dichiarava di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA declinando ogni responsabilità in merito; - In data 05/10/1998 viene presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmato da un progettista diverso dal precedente; - L'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, in data 12/10/1998, rispondeva alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento delle facciate presentato dall'esecutato, con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà; - In data 04/03/2004 senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, vengono presentate le nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto. Dal punto di vista urbanistico l'alloggio è non conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PRATICA EDILIZIA: € 1.000,00
- COSTI SANZIONE : € 1.024,00
- COSTI DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme a quanto rilevato sul posto. Occorre cambiare il numero civico in visura, anche se lo stesso non pregiudica la conformità

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di **51,29** mq per



la quota di:

- ~~500/1000~~ usufrutto ~~favore dell'usufruttuario~~
- ~~500/1000~~ di nuda proprietà ~~favore dell'usufruttuario~~

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 255 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI 6, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%	★★★★★★★★★★
esposizione:	100%	★★★★★★★★★★
luminosità:	100%	★★★★★★★★★★
panoramicità:	100%	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	100%	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	100%	★★★★★★★★★★
servizi:	100%	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. **Appartamento (INT. 5) al piano primo mapp. 170 sub 706:** composto da soggiorno/cucina, una camera e un bagno;
  - **Soggiorno/Cucina** con pavimento in ceramica finto cotto e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
  - **Camera** con pavimento in ceramica finto cotto e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati.
  - **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per un'altezza di m 2,00, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile. I sanitari sono di tipo economico della ~~.....~~
  - **L'impianto di riscaldamento** è autonomo con caldaia TURBO a gas della ~~.....~~. I caloriferi in tutti i locali sono in ghisa senza valvole termostatiche sugli stessi.



- o **L'impianto elettrico** è regolarmente installato senza placche.
- o **I serramenti** dei locali sono tutti in legno con vetro doppio tipo termopan, con davanzali in ghiandone e persiane in legno, tranne quella del soggiorno/cucina che è in alluminio. Sono presenti inferriate antintrusione sulle finestre. Le porte sono in legno tamburato senza specchiature. La porta d'ingresso è blindata della Ditta
- o **Cantina al piano terra:** con pavimento in battuto di cemento e intonaco sulle pareti e porta in ferro zincata.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARATAMENTO:**

Affaccio su Via Ratti, altra proprietà, scala e loggia comune, unità immobiliare mapp. 170 sub 705, mappale 169.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:**

Cantina mapp. 170 sub 707, altra proprietà, cantina mapp. 170 sub 705, disimpegno cantine comune.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	50,00	x	100 %	=	50,00
CANTINA	3,90	x	33 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>53,90</b>				<b>51,29</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Ballabio che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 920,00 €/mq e i 1.200 €/mq. Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Ballabio per un alloggio residenziale >30 anni un valore compreso fra i 700,00 ed i 900,00 €/mq.

Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

**ABITAZIONE CONSERVAZIONE NORMALE >30 ANNI**

$(920 + 1.200) / 2 = 1.060,00$ €/mq	Valore medio OMI
$(700 + 900) / 2 = 800,00$ €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(1.060 + 800) / 2 = 930,00$ €/mq	Valore medio di mercato

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 51,29 x 930,00 = **47.696,91**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-953,94

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.742,97
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.371,49

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE BALLABIO

## 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	compartimento	51,29	0,00	46.742,97	23.371,49
				46.742,97	23.371,49 €



**Condizione di comoda divisibilità della quota:**

Si precisa che la suddetta vendita riguarda la piena proprietà, mentre gli esecutori hanno solo il diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Data l'età del ... per il ... il diritto di usufrutto vale ...

Quota di diritto di usufrutto 1/2:

$46.742,97 - 23.371,48 \times 50\% = 16.360,03 \text{ € (sedicimilatrecentosessanta/03)}$

... la nuda proprietà del ... la quota è di ...

Quota del diritto di nuda proprietà per 1/2:

$23.371,48 - 16.360,03 = 7.011,45 \text{ € (settemilaundici/45)}$

Stante la non comoda divisibilità del ... in base alle quote di possesso, si rimanda all'elaborato specifico in allegato ... presa in considerazione la totalità dei lotti dividendoli secondo i ... delle quote possedute dagli esecutori.

Spese di regolarizzazione delle differenze (vedi cap.8): € 2.124,00

**Valore di Mercato** dell'immobile allo stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.247,49

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su ... catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario ... eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita ... per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.692,85

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 dello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.060,36

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto secondo Euro 46.742,97 - Euro 2.124,00 - Euro 6.692,85 (15%) = Euro 37.926,12  
- arrotondato ad Euro 38.000,00.

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di 48,29 mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 255 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T-2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.880,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.898,33
Data della valutazione:	22/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. \_\_\_\_\_ con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2008, con scadenza il 14/12/2020, registrato il 13/03/2008 a LECCO ai nn. 1683 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )



## 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 50.868,45 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012 .

Importo ipoteca: 135.838,90 €.

Importo capitale: 109.673,51 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 16376/2172 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 2/11/2012 N. 4620/2012 .

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 4627/685 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 138.028,62 €.

Importo capitale: 69.014,31 €

ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA,  
LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 332.775,52 €.

Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI,  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo ipoteca: 1.214.705,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro  
QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18

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

pignoramento, trascritto il 19/06/2017 a PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 8066/5832, a favore di UNICREDIT SPA,  
QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Nel presente pignoramento vengono riportati i beni con il vecchio foglio 2 e non identificati con il nuovo foglio 13.

pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 8245/5699, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, trascritto il 29/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 4659/3322, a favore di BANCA POPALARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei loggiati al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e la \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal Signor \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni e dalla \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778. Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14. Brambilla e De Luca con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290. Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12. Con questo atto \_\_\_\_\_ acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con il signor \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

- Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.

Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, si è potuto stabilire che: - i disegni allegati alla DIA presentata in data 23/05/1996 redatti dall'allora progettista, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale, utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale, che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto; - Con comunicazione in data 20/06/1998 prot. 4441 viene dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23/06/1998; - Con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata in Comune in data 07/10/1998 con n. 7273, lo stesso dichiarava di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA declinando ogni responsabilità in merito; - In data 05/10/1998 viene presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmato da un progettista diverso dal precedente; - L'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, in data 12/10/1998, rispondeva alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento delle facciate presentato dall'esecutato, con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà; - In data 04/03/2004 senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, vengono presentate le nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto. Dal punto di vista urbanistico l'alloggio è non conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PRATICA EDILIZIA: € 1.000,00
- COSTI SANZIONE: € 1.024,00
- COSTI DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

Si precisa che essendo la proprietà degli esecutati pari al 50%, vengono dedotti in pari quota le spese necessarie alla regolarizzazione degli immobili.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme a quanto rilevato sul posto. Occorre cambiare il numero civico in visura, anche se lo stesso non pregiudica la conformità

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

**BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di **48,29** mq per la quota di:

- ~~500/1000~~ di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- ~~500/1000~~ di quota proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 255 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T-2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento (INT. 6) al piano secondo mapp. 170 sub 707:** composto da soggiorno/cucina, una camera e un bagno;

- **Soggiorno/Cucina** con pavimento in ceramica finto cotto, pareti intonacate al civile e tinteggiate e soffitto mansardato con travi in legno a vista.
- **Camera** con pavimento in ceramica finto cotto, pareti intonacate al civile e tinteggiate e soffitto mansardato con travi in legno a vista.
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per un'altezza di m 2,00, mentre la parte restante è intonacata al civile. Il soffitto è mansardato con travi in legno a vista. I sanitari sono di tipo economico della
- **L'impianto di riscaldamento** è autonomo con caldaia TURBO a gas tipo Radi. I caloriferi in tutti i locali sono in ghisa senza valvole termostatiche sugli stessi.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato senza placche.
- **I serramenti** dei locali sono tutti in legno con vetro doppio tipo termopan, con inferriate antintrusione e persiane in legno. Le porte sono in legno tamburato senza specchiature. La porta d'ingresso è blindata della Ditta
- **Cantina al piano terra:** con pavimento in battuto di cemento, intonaco sulle pareti e porta in ferro zincata.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARATAMENTO:

unità immobiliare mapp. 170 sub 708, vano scala e loggia comune, affaccio su cortile comune, affaccio su Via Aurelio Saffi, mapp. 169 giardino comune.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:

cantina mapp. 170 sub 708, altra proprietà, cantina mapp. 170 sub 706, disimpegno cantine comune.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	47,00	x	100 %	=	47,00
CANTINA	3,90	x	33 %	=	1,29
<b>Totale:</b>	<b>50,90</b>				<b>48,29</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Ballabio che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 920,00 €/mq e i 1.200 €/mq. Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare della Città di Lecco il quale



riporta per il Comune di Ballabio per un alloggio residenziale >30 anni un valore compreso fra i 700,00 ed i 900,00 €/mq.

Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

ABITAZIONE CONSERVAZIONE NORMALE >30 ANNI

$(920 + 1.200)/2 = 1.060,00$ €/mq	Valore medio OMI
$(700 + 900)/2 = 800,00$ €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(1.060 + 800)/2 = 930,00$ €/mq	Valore medio di mercato

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è da considerare appena sufficiente. Si tratta di un alloggio di tipo economico con materiali non di pregio. Per la regolarizzazione della pratica comunale occorre presentare apposita richiesta di SCIA in sanatoria riguardante la demolizione della parete divisoria non più presente ed il cambio di destinazione d'uso con un costo presunto di € 500,00 per la richiesta, € 1.024,00 per le sanzioni ed € 1.000,00 per diritti di segreteria. Si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 2% per le condizioni generali di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,29 x 930,00 = 44.906,91

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-898,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.008,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22,004,39

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE

## BALLABIO

## 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	denominazione	conservatoria	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartenimento	29	0,00	44.008,77	22.004,38
				44.008,77 €	22.004,39 €

*Giudizio di merito da dividibilità della quota:*

Si precisa che la suddetta valutazione riguarda la piena proprietà, ma l'esecutato possiede solo il diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Data l'età dell'esecutato, per il Signor Brambilla il diritto di usufrutto vale il 70%.

Quota di diritto di usufrutto 1/2:

$$€ 44.008,77/2 = € 22.004,38 \times 70\% = € 15.403,06$$

(quindicimilaquattrocentotre/06)

Mentre per la nuda proprietà della quota è di 1/2.

Quota di diritto di nuda proprietà per 1/2:

$$€ 22.004,38 - 15.403,06 = € 6.601,32 \text{ (seimilaseicentouno/32)}$$

Stante la non completa visibilità del lotto in base alle quote di possesso, si rimanda all'elaborazione tecnico in allegato dove viene presa in considerazione la totalità dei lotti dividendi secondo i valori delle quote possedute dagli esecutati.

Spese di regolarizzazione delle ditte (vedi cap.8):

€ 2.124,00

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

€ 19.880,06

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale

€ 16.800,06



e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali  
spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per  
l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria del immobile soggetto delle decurtazioni nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€. 16.898,33

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto terzo Euro 44.008,77 - Euro 2.124,00 - Euro 6.282,72 (15%) = Euro 35.602,05,  
arrotondato ad Euro 35.700,00.

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di 59,93 mq per la quota di:

- 500/1000 ~~di~~ usufrutto a favore ~~del~~ usufruttuario
- 500/1000 ~~di~~ nuda proprietà a favore ~~del~~ usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO E TERZO, ha un'altezza interna di 255 CM (2°) - 165 CM MEDIO (3°). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI 6, piano: T-2-3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,93 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.187,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.409,35
Data della valutazione:	22/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 15/02/2005, con scadenza il 14/12/2020, registrato il 17/02/2005 a LECCO ai nn. 1211 SERIE III ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

#### 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 50.868,45 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012.

Importo ipoteca: 135.838,90 €.

Importo capitale: 109.673,51 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 16376/2172 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 2/11/2012 N. 4620/2012.

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 4627/685 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 138.028,62 €.

Importo capitale: 69.014,31 €



ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro  
LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 332.775,52 €.

Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI,  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo ipoteca: 1.214.705,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18

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

pignoramento, trascritta il 19/06/2017 a PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 8066/5832, a favore di UNICREDIT SPA,  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Nel presente pignoramento vengono riportati i beni con il vecchio foglio 2 e non identificati con il nuovo foglio 13.

pignoramento, trascritta il 27/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 8245/5699, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, trascritta il 29/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 4659/3322, a favore di BANCA POPALARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei loggiati al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e la \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal Signor \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni e dalla \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778. Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14. Brambilla e De Luca con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

\_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290. Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12. Con questo atto \_\_\_\_\_ acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con il signor \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

- Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.

Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, si è potuto stabilire che: - i disegni allegati alla DIA presentata in data 23/05/1996 redatti dall'allora progettista, riportano come stato di fatto, non modificata quindi in progetto, una parete divisoria che formava una cucina ed una camera nello spazio dell'attuale soggiorno. In realtà questa parete, non essendo presente, fa sì che esista un unico locale, utilizzato come soggiorno ed angolo cottura. Inoltre il locale, che nel progetto è dichiarato come ripostiglio, viene usato in realtà come camera da letto; - Con comunicazione in data 20/06/1998 prot. 4441 viene dichiarato l'inizio dei lavori a far tempo dal 23/06/1998; - Con comunicazione da parte del primo progettista, protocollata in Comune in data 07/10/1998 con n. 7273, lo stesso dichiarava di non aver mai assunto la direzione dei lavori della DIA declinando ogni responsabilità in merito; - In data 05/10/1998 viene presentata al Comune di Ballabio una richiesta di parere preventivo per il rifacimento delle facciate, firmato da un progettista diverso dal precedente; - L'ufficio tecnico del Comune di Ballabio, in data 12/10/1998, rispondeva alla richiesta di parere preventivo sul rifacimento delle facciate presentato dall'esecutato, con una comunicazione in cui si chiedevano una serie di integrazioni necessarie alla corretta istruzione della pratica, nonché la richiesta di uno specifico progetto che tenesse conto anche dell'avvenuto cambio di destinazione d'uso di alcuni locali. Da quella comunicazione non si sono più avuti riscontri di ulteriori presentazioni né comunicazioni da parte della proprietà; - In data 04/03/2004 senza controllo urbanistico di quanto sopra riportato, vengono presentate le nuove planimetrie catastali che riportano lo stato effettivo rilevato sul posto. Dal punto di vista urbanistico l'alloggio è non conforme per la demolizione di una parete divisoria non dichiarata e per il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a camera.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PRATICA EDILIZIA: € 1.000,00
- COSTI SANZIONE : € 1.024,00
- COSTI DIRITTI DI SEGRETERIA: € 100,00

Si precisa che essendo la proprietà degli esecutati pari al 50%, vengono dedotte in pari quota le spese necessarie alla regolarizzazione degli immobili.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme a quanto rilevato sul posto. Occorre cambiare il numero civico in visura, anche se lo stesso non pregiudica la conformità

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

**BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di **59,93** mq per la quota di:

- ~~500/1000 di usufrutto~~ a favore del usufruttuario
- ~~500/1000 di quota proprietà~~ a favore del usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO E TERZO, ha un'altezza interna di 255 CM (2°) - 165 CM MEDIO (3°). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI 6, piano: T-2-3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento (INT. 7) al piano secondo e sottotetto con cantina al piano terra mapp. 170 sub 708:** composto da soggiorno/cucina, una camera, un bagno e sottotetto;

- **Soggiorno/Cucina** con pavimento in ceramica finto cotto, pareti intonacate al civile e tinteggiate e soffitto mansardato con travi in legno a vista.
- **Camera** con pavimento in ceramica finto cotto, pareti intonacate al civile e tinteggiate e soffitto mansardato con travi in legno a vista.
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per un'altezza di m 2,00, mentre la parte restante è intonacata al civile. Il soffitto è mansardato con travi in legno a vista. I sanitari sono di tipo economico della Ditta
- **L'impianto di riscaldamento** è autonomo con caldaia TURBO a gas tipo I caloriferi in tutti i locali sono in ghisa senza valvole termostatiche sugli stessi.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato senza placche.
- **I serramenti** dei locali sono tutti in legno con vetro doppio tipo termopan, con inferriate antintrusione e persiane in legno. Le porte sono in legno tamburato senza specchiature. La porta d'ingresso è blindata della Ditta
- **Cantina al piano terra:** con pavimento in battuto di cemento, intonaco sulle pareti e porta in ferro zincata.

• CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO APPARATAMENTO:

affaccio su Via Ratti, altra proprietà, scala e loggia comuni, unità immobiliare mapp. 170 sub 707, mapp. 169.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO CANTINA:

via Ratti, altra proprietà, cantina mapp. 170 sub 707, disimpegno e cantine comune, Via Ratti.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO SOTTOTETTO:

affaccio su Via Ratti, altra proprietà, affaccio su cortile comune, affaccio su tetto mapp 170 sui due restanti lati.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>SOTTOTETTO</b>	33,00	x	25 %	=	8,25
CANTINA	5,10	x	33 %	=	1,68
<b>Totale:</b>	<b>88,10</b>				<b>59,93</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Ballabio che indicano per l'alloggio inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 920,00 €/mq e i 1.200 €/mq. Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Ballabio per un alloggio residenziale >30 anni un valore compreso fra i 700,00 ed i 900,00 €/mq.

Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

**ABITAZIONE CONSERVAZIONE NORMALE >30 ANNI**

( 920 + 1.200 ) / 2 = 1.060,00 €/mq	Valore medio OMI
( 700 + 900 ) / 2 = 800,00 €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
( 1.060 + 800 ) / 2 = <b>930,00 €/mq</b>	Valore medio di mercato

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è da considerare appena sufficiente. Si tratta di un alloggio di tipo economico con materiali non di pregio. Per la regolarizzazione della pratica comunale occorre presentare apposita richiesta di SCIA in sanatoria riguardante la demolizione della parete divisoria non più presente ed il cambio di destinazione d'uso con un costo presunto di € 500,00 per la richiesta, € 1.024,00 per le sanzioni ed € 1.000,00 per diritti di segreteria. Si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 2% per le condizioni generali di manutenzione.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 59,93 x 930,00 = **55.737,69**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-1.114,75

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 54.622,94</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 27.311,47</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE BALLABIO

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	coefficienti	valore intero	valore diritto
	appartamento	59,93	1,00	54.622,94	27.311,47
				<b>54.622,94 €</b>	<b>27.311,47 €</b>

Giudizio sulla divisibilità della quota:

Si precisa che la presente valutazione riguarda la piena proprietà, mentre gli esecutati hanno diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Data l'età del titolare del diritto di usufrutto, il diritto di usufrutto è pari a %.

Quota del diritto di usufrutto 1/2

€ 54.622,94/2 = € 27.311,47 x % = € 19.118,03  
(nove milacentodiciotto/03)

Mentre per la nuda proprietà della quota è di 1/2.

Quota del diritto di nuda proprietà per 1/2:

€ 27.311,47 - € 19.118,03 = € 8.193,44 (ottomilacentonovantatre/4)


Stante la non comoda divisibilità del lotto in base alle quote di proprietà, si rimanda all'elaborato specifico in allegato dove viene presa in considerazione la totalità dei lotti dividendoli secondo i valori delle quote di proprietà dagli esecutati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 24,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 27.311,47



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



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributarici di base catastale e reale e per assenza di garanzia per rimborso del notaio di eventuali spese condominiali insolute nel periodo antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.778,12
Oneri notarili e provvigioni mediatori caricati sull'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle assicurazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.409,35

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto quarto Euro 54.622,94 - Euro 2.124,00 - Euro 7.874,84 (15%) = Euro 44.624,10, arrotondato ad Euro 44.700,00.



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** posto auto a BALLABIO Via Aurelio Saffi 18, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di:

- ~~500/1000~~ di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- ~~500/1000~~ di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B** ripostiglio a BALLABIO Via Aurelio Saffi 18, della superficie commerciale di 5,61 mq per la quota di:

- ~~500/1000~~ di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- ~~500/1000~~ di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,61 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.469,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.299,15
Data della valutazione:	22/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Gli immobili risultano essere non occupati e nel possesso del comproprietario usufruttuario, non esecutato, così come indicato nella relazione del custode.

## 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 50.868,45 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012 .

Importo ipoteca: 135.838,90 €.

Importo capitale: 109.673,51 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 16376/2172 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 2/11/2012 N. 4620/2012 .

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 4627/685 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 138.028,62 €.

Importo capitale: 69.014,31 €

ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Importo ipoteca: 332.775,52 €.

Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.

Importo ipoteca: 1.214.705,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

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

pignoramento, trascritta il 19/06/2017 a PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 8066/5832, a favore di UNICREDIT SPA, LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Nel presente pignoramento vengono riportati i beni con il vecchio foglio 2 e non identificati con il nuovo foglio 13.

pignoramento, trascritta il 27/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 8245/5699, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, trascritta il 29/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 4659/3322, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro



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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei loggiati al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e la Signora \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal Signor \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni e dalla signora \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778. Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14. \_\_\_\_\_ con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

\_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290. Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12. \_\_\_\_\_ acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con il signor De Luca.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:**

- Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.

Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

L'accesso agli atti presso il Comune non ha evidenziato progettazioni riguardanti il piano terra, per cui non si hanno prove contrarie.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle



visure catastali allegate.

**BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18**  
**POSTO AUTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**posto auto** a BALLABIO Via Aurelio Saffi 18, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Posto auto al piano terra mapp. 170 sub 703:** con pavimento in ceramica e pareti e soffitto intonacati al civile.

**CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO POSTO AUTO:**

Posto auto mapp. 170 sub 704, portico comune, cortile comune mapp. 225, Via Aurelio Saffi, ripostigli mapp. 170 sub 702.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

**BOX:**

$(1.050 + 1.400)/2 =$	1.225,00 €/mq	Valore medio OMI
$(12.000 + 18.000)/2 =$	15.000,00 €/corpo	Valore medio F.I.M.A.A.
$(857 + 1.286)/2 =$	1.071,50 €/mq	Valore parametrato
$(1.225 + 1.071,50)/2 =$	<b>1.148,25 €/mq</b>	Valore medio di mercato
<b>Arrotondato ad</b>	<b>€ 1.100,00</b>	

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Lo stato di manutenzione delle unità immobiliari è da considerare appena sufficiente. L'accesso al posto auto è da considerare anch'esso difficoltoso ed il ripostiglio antistante è unito al posto auto trovandosi con la porta d'entrata posizionata a confine con esso. Per questi motivi si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsino nella misura del 5%. Si ritiene inoltre di applicare una riduzione al prezzo unitario riferito ai box chiusi nella misura del 15% in quanto siamo in presenza di un posto auto aperto ancorché coperto.

$€ 1.100,00 - 15\% = 935 €$

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 27,00 x 935,00 = **25.245,00**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-1.262,25

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.982,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11,991,38

BENI IN BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18

**RIPOSTIGLIO**

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a BALLABIO Via Aurelio Saffi 18, della superficie commerciale di 5,61 mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Ripostiglio al piano terra mapp. 170 sub 702:** con pavimento in ceramica e pareti e soffitto intonacati al civile.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO RIPOSTIGLIO:





**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE BALLABIO

**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):****RIPARTIZIONE VALUTAZIONE DI UN ESECUTATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Superficie	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	pos...	27,00	0,00	23.982,75	11.991,38
B	ripostig...	5,61	0,00	4.956,44	2.478,22
				<b>28.939,19 €</b>	<b>14.469,59 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la suddetta valutazione riguarda la piena proprietà mentre gli esecutati hanno solo il diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Data l'età dell'esecutato, per il diritto di usufrutto il diritto di usufrutto vale il 70%.

Quota di diritto di usufrutto 1/2:

$\text{€ } 28.939,19/2 = \text{€ } 14.469,59 \times 70\% = \text{€ } 10.128,71$  (diecimilacentosessantasei/71)

Mentre la nuda proprietà della Signora... la quota è di

Quote di diritto di nuda proprietà per 1/2:

€14.469,31 - €10.128,71 = €4.340,88 (quattromilatrecentoquaranta/88)

Stante la non divisibilità del lotto in base alle quote di possesso, si rimanda all'elenco specifico in allegato dove viene presa in considerazione la totalità dei dividendi secondo i valori delle quote possedute dagli esecutari.

Spese di regolarizzazione dell'ipoteca (vedi cap.8):

€ 0,00

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

€ 12.299,39

**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:

€ 2.170,41

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 detrazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 12.299,39

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto quinto Euro 28.939,19 - Euro 4.340,88 (15%) = Euro 24.598,31, arrotondato ad Euro 24.600,00.



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** posto auto a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di 11,00 mq per la quota di:

- ~~100/1000~~ di usufrutto ..... a favore del usufruttuario
- ~~100/1000~~ di nuda proprietà ..... a favore del usufruttuario

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 **particella 170 sub. 704** (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 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>€ 4.885,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.152,57</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta essere non occupato e nel possesso del comproprietario usufruttuario, non così come indicato nella relazione del custode.

## 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 **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 6828/974 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA,  
LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.  
Importo ipoteca: 332.775,52 €.  
Importo capitale: 166.387,76 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2018 ai nn. 11356/1720 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'.  
Importo ipoteca: 1.214.705,90.  
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE ALLA PARTICELLA 170 SUB 705, SUB 702, 703, 704, 706, 707, 708

ipoteca **legale**, stipulata il 22/04/2013 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 4627/685 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro  
PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.  
Importo ipoteca: 124.075,40.  
Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 1620/186 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA, contro  
LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.  
Importo ipoteca: 138.028,62 €.  
Importo capitale: 69.014,31 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 15092/1973 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro  
LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012.  
Importo ipoteca: 135.838,90 €.  
Importo capitale: 109.673,51 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 16376/2172 di



repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN SONDRIO, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI COMO IN DATA 2/11/2012 N. 4620/2012 .

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 714.811,20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/10/2010 ai nn. 15977/3410 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA , LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. 1243/2010.

Importo ipoteca: 60.000,00 €.

Importo capitale: 50.868,45 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/11/2010 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' ai nn. 17041/3585 di repertorio, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 16/10/2010 N. DI REP. 1244/2010 .

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18

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

pignoramento, trascritto il 19/06/2017 a PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LECCO ai nn. 8066/5832, a favore di UNICREDIT SPA, contro PER LA QUOTA DI 1/2 DI USUFRUTTO.

Nel presente pignoramento vengono riportati i beni con il vecchio foglio 2 e non identificati con il nuovo foglio 13.

pignoramento, trascritto il 27/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 8245/5699, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

pignoramento, trascritto il 29/03/2019 a UFFICIO DEL TERRITORIO DI COMO ai nn. 4659/3322, a favore di BANCA POPALARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro

#### *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:

### **PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'**

L'edificio che comprende le unità immobiliari è di vecchia costruzione ed ha, quali parti comuni con le altre unità immobiliari oltre al sedime del fabbricato, un cortile, un portico, la scala comune e dei loggiati al piano primo e secondo. Non è stato costituito il condominio e non sono mai state redatte le tabelle millesimali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e la \_\_\_\_\_ la nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal Signor \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di  $\frac{1}{2}$ , in regime di separazione dei beni e dalla signora \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1996), con atto stipulato il 09/04/1996 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 35495/2999 di repertorio, trascritto il 11/04/1996 a LECCO ai nn. 2740/3778. Il titolo è riferito solamente a PRIMA VENDITA BENI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7; SECONDA VENDITA BENI FG. 2 MAPP 170 SUB 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14. \_\_\_\_\_ con questo atto acquistano i beni in piena proprietà per la quota del 50% ciascuno

\_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO MINUSSI DANIELE ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 02/05/1998 a LECCO ai nn. 5913/4290. Il titolo è riferito solamente a BENI DI CUI AL FG. 2 MAPPALE 170 SUB 7, 8, 9, 10, 11, 12. \_\_\_\_\_ acquista dal marito la nuda proprietà per la quota del 50%, di tutti i suoi beni in comproprietà con il signor \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

- Costruzione edificata prima del 01/09/1967, successivamente pratica edilizia prot. n. 3040 del 23/05/1996 (opere di manutenzione straordinaria e opere interne);
- Parere preventivo presentato in data 05/10/1998 prot. n. 7241 relativo alla sistemazione delle facciate;
- Comunicazione da parte del progettista della DIA presentata il 23/05/1996 prot. 3040, in cui attesta la sua estraneità di Direttore dei Lavori relativi alla sopracitata DIA, la suddetta comunicazione è datata 02/10/1998 e protocollata presso il Comune di Ballabio in data 07/10/1998 al n. 7273;
- Risposta del tecnico comunale datata 12/10/1998 in merito al parere preventivo prot. 7241/98, la stessa contiene una richiesta di integrazione riguardante ulteriore documentazione da presentare a corredo dello stesso e con contestazione delle opere dichiarate;
- Denuncia di inizio lavori con lettera datata 20/06/1998 prot. n. 4441 per la DIA 23/05/1996 prot. n. 3040, viene dichiarato che i lavori saranno iniziati il 23/06/1998.

Non è mai stata presentata la fine lavori; non è mai stato nominato un direttore lavori. La conformazione dei locali interni di tutte le unità rilevate nei disegni depositati in Comune non corrisponde a quanto visionato in loco.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona BENI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16.4 E ART. 21 1.3 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DEL COMUNE DI BALLABIO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'accesso agli atti presso il Comune non ha evidenziato progettazioni riguardanti il piano terra, per cui non si hanno prove contrarie.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.



posto auto a BALLABIO VIA AURELIO SAFFI 18, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto a favore del usufruttuario
- 500/1000 di quota proprietà a favore del usufruttuario



## BRAMBILLA ROBERTO LUIGI

Si tratta di un edificio di antica formazione acquistato dall'esecutato nel mese di aprile del 1996 e oggetto di opere di manutenzione nel mese di maggio dello stesso anno. Il fabbricato è situato nel centro storico del Comune di Ballabio in Via Aurelio Saffi n. 18, mentre catastalmente e nell'atto notarile il numero civico indicato erroneamente è il 6. Dall'elenco immobili dell'Agenzia delle Entrate il mappale 170 è costituito da 7 abitazioni, 3 posti auto o box ed 1 deposito. Le suddette unità immobiliari sono disposte su due piani (1° e 2°), mentre una di esse ha un sottotetto al piano terzo, tutte hanno accesso dalla Via Aurelio Saffi tramite un cancello in ferro a filo strada che conduce in un cortile comune, questo fornisce il disimpegno ai posti auto privati e da lì tramite un portico comune si raggiunge il vano scala di accesso agli appartamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 240 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 170 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana SUP, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIO SAFFI N. 6, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico).

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Posto auto al piano terra mapp. 170 sub 704:** con pavimento in ceramica e pareti e soffitto intonacati al civile

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO POSTO AUTO:

Altra proprietà, portico comune, posto auto mapp 170 sub 703, altra proprietà.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Ballabio che indicano per i box una valutazione compresa fra i 1.050 €/mq e i 1.400 €/mq. Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Ballabio per il box un valore compreso fra i 12.000,00 ed i 18.000,00 €/mq che nel caso di un box di dimensioni correnti di mq 14, fanno scaturire un valore compreso fra i 857 €/mq e i 1.286 €/mq.

**BOX**

$(1.050 + 1.400) / 2 =$	1.225,00 €/mq	Valore medio OMI
$(12.000 + 18.000) / 2 =$	17.500,00 €/corpo	Valore medio F.I.M.A.A.
$(857 + 1.286) / 2 =$	1.071,50 €/mq	Valore parametrato
$(1.225 + 1.071,5) / 2 =$	<b>1.148,25 €/mq</b>	Valore medio di mercato
Arrotondato ad	<b>€ 1.100,00</b>	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Lo stato di manutenzione del posto auto è da considerare appena sufficiente. La posizione e la dimensione non ne consentono un corretto utilizzo se non a piccole auto, per questo motivo si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsino nella misura del 5%. Si ritiene inoltre di applicare una riduzione al prezzo unitario riferito ai box chiusi nella misura del 15% in quanto siamo in presenza di un posto auto aperto ancorché coperto.

€ 1.100,00 - 15% = 935,00 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 935,00 = **10.285,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-514,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.770,75**  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.885,38**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI BALLABIO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE BALLABIO

#### 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):

#### RIPARTIZIONE VALUTAZIONE DI MERCATO PER CORPE:

ID	denominazione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	pos.	1	0,00	9.770,75	4.885,38
				<b>9.770,75 €</b>	<b>4.885,38 €</b>

#### Giudizio di competenza della quota:

Si precisa che l'immobile in questione riguarda la piena proprietà, mentre gli esecutati hanno solo il diritto di usufrutto per 1/2 e la nuda proprietà per 1/2.

Dal momento dell'esecutato, per il Signor [redacted] il diritto di usufrutto vale il 70%.

#### Quota del diritto di usufrutto 1/2:

$€ 9.770,75/2 = € 4.885,37 \times 70\% = € 3.419,76$

(tremilaquattrocentodiciannove/76)

Mentre per la nuda proprietà della Signora [redacted] è di 1/2.

#### Quota del diritto di nuda proprietà per 1/2:

$€ 4.885,37 - € 3.419,76 = € 1.465,61$  (millequattrocentosessantasei/61)

Stante la non comoda divisibilità del lotto in base alle quote di possesso, si rimanda all'elaborato specifico in allegato dove è presa in considerazione la totalità dei lotti dividendoli secondo i valori e le quote possedute dagli esecutati.





Spese di regolarizzazione di conformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile in stato di fatto e di diritto si trova:	€ 4.885,38
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra valori catastali e reali e per assenza di garanzia per vizi e per corso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio precedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 732,81
Oneri notarili e provvigioni mediate dall'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle deduzioni nello stato di fatto e di diritto si trova:	€ 4.152,57

**VALORE PIENA PROPRIETA':**

\* lotto sesto Euro 9.770,75 - Euro 1.465,62 (15%) = Euro 8.305,14, arrotondato ad Euro 8.400,00.

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2019

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a ROGENO VIA VITTORIO EMANUELE II 12, della superficie commerciale di 44,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Il bene consiste in n. 1 appartamento posto al piano terra del complesso immobiliare sito in Comune di Rogeno in via Vittorio Emanuele II n. 12.

L'unità immobiliare è ubicata in uno stabile di vecchia costruzione i cui lavori sono stati iniziati prima del 01/09/1967.

L'appartamento si trova all'interno di una corte in un vecchio nucleo della frazione Casletto di Rogeno. Urbanisticamente l'edificio è classificato come centro storico o vecchio nucleo di origine agricola o paleoindustriale. Da un punto di vista viabilistico la frazione è ben servita, è a poca distanza dalla riva del Lago di Pusiano e dalla superstrada Milano – Lecco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 188 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 12, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.816,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.294,28
Data della valutazione:	22/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto, stipulato il 01/05/2014, registrato il 22/05/2014 a LECCO ai nn. 1858 SERIE 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

#### 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 **giudiziale**, a favore di UNICREDIT BANCA SPA,  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA  
16/10/2010 N. 1243/2010 DI REPERTORIO.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 227.647,18.

A margine dell'ipoteca si rileva annotamento di restrizione beni in data 26/02/2016 ai nn. 4677/921 di formalità, con il quale vengono svincolati beni non oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, a favore di UNICREDIT BANCA SPA,  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA  
16/10/2010 N. 1244/2010.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 50868,45

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA,  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL  
TRIBUNALE DI RAVENNA IN DATA 29/10/2012 N. 4560/2012 DI REPERTORIO.

Importo ipoteca: 135.838,90.

Importo capitale: 109.673,51

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/11/2012 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE  
ENTRATE-TERRITORIO- SERVIZI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI COMO ai nn. 4247/28126 di  
repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA, contro  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE  
DI COMO IN DATA 02/11/2012 N. 4620/2012 DI REPERTORIO.

Importo ipoteca: 876.768,98.

Importo capitale: 1.714.811,20

ipoteca **legale**, a favore di EQUITALIA NORD SPA,

Importo ipoteca: 124.075,40.

Importo capitale: 62.037,70

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-  
TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI COMO IN DATA 13/02/2015 ai nn.  
483/3123 di repertorio, a favore di EQUITALIA NORD SPA,  
derivante da IN FORZA DI RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973) EMESSA DA EQUITALIA  
NORD SPA DI MILANO IN DATA 11/02/2015 NN. 1079/3315 DI REPERTORIO.

Importo ipoteca: 138.028,62.

Importo capitale: 69.014,31

ipoteca **legale**, stipulata il 25/05/2017 a firma di ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE-

TERRITORIO-SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI COMO ai nn. 2162/13432 di repertorio, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro  
derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO DA EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA DI ROMA IN DATA 24/05/2017 NN. 1681/3317 DI REPERTORIO.

Importo ipoteca: 332.775,52.

Importo capitale: 166.387,76

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/11/2012 a firma di ISCRITTA A COMO ai nn. 28006/4230 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO COSIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contrc

Importo capitale: 1.214.705,90

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

pignoramento, trascritta il 16/06/2017 a COMO ai nn. 10105/15488, a favore di UNICREDIT SPA, contro  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PER ATTO GIUDIZIARIO PER UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI OCMO IN DATA 19/05/2017 N. 2845 DI REPERTORIO

pignoramento, trascritta il 29/03/2019 a LECCO ai nn. 4659/3322, a favore di BANCA POPALE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contrc

pignoramento, trascritta il 27/03/2019 a COMO ai nn. 8245/5699, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contrc

#### 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:

### PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

L'edificio che comprende l'unità immobiliare è di vecchia costruzione ed ha quali parti comuni con le altre unità immobiliari un cortile, un portico ed una scala per la distribuzione verticale. Si precisa che dall'atto notarile si evince che le parti comuni del sub 5 sono il mapp. 188/1 portico e ballatoio comuni, mentre nell'elaborato planimetrico presentato il 20/03/1995, al sub 5 non vengono attribuite utilità comuni. Il sub 1 (bene comune non censibile), viene assegnato solo ai sub 2-3-4 e non al 5.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il \_\_\_\_\_ ha come diritto reale sui beni periziati quello dell'usufrutto per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e la Signora \_\_\_\_\_

la nuda proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni. La restante quota del 50% è posseduta dal \_\_\_\_\_ usufruttuario per la quota di ½, in regime di separazione dei beni e dalla \_\_\_\_\_ nuda proprietaria per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/1995), con atto stipulato il 01/12/1995 a firma di NOTAIO DOTTOR MINUSSI DANIELE DI CANTU' ai nn. 30693 di repertorio, trascritto il 19/12/1995 a COMO ai nn. 15539/21263

per la quota di 1/2 DI NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1998), con atto stipulato il 22/04/1998 a firma di NOTAIO DOTTOR DANIELE MINUSSI ai nn. 58938/5248 di repertorio, trascritto il 30/04/1998 a COMO ai nn. 5343/7065

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE E' LA SEGUENTE:

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria protocollata in data 19/04/1988 prot. 1341 rilasciata dal Comune di Rogeno in data 04/05/1988 protocollo n. 6.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona VINCOLI: AREA D.M. 16/02/1966

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona ZONA A Edifici AB Centri storici e vecchi nuclei isolati di origine agricola e paleoindustriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.4.0 delle NTA del Piano di Governo del Territorio. Si precisa che l'allegato urbanistico estratto dal PGT del Comune di Rogeno, identifica delle schede di intervento specifiche per alcuni fabbricati di valore ambientale o storico monumentale. L'edificio oggetto della presente perizia è identificato con una scheda che riporta il n. 61 nella frazione di Casletto, tuttavia si segnala che nella cartografia allegata al PGT "Carta di identificazione degli immobili nei centri storici", riporta invertita l'identificazione del centro storico di Rogeno con quello di Casletto.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria protocollata in data 19/04/1988 prot. 1341 rilasciata dal Comune di Rogeno in data 04/05/1988 protocollo n. 6. Il disegno del piano terra allegato all'autorizzazione sopra citata, riporta la situazione rilevata in loco, non viene indicato con chiarezza il ripostiglio presente nel sottoscala. Tuttavia data la consistenza e la presenza fisiologica dello stesso, l'unità immobiliare si può ragionevolmente ritenere conforme.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

**BENI IN ROGENO VIA VITTORIO EMANUELE II 12**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a ROGENO VIA VITTORIO EMANUELE II 12, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto favore dell'usufruttuario
- 500/1000 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

Il bene consiste in n. 1 appartamento posto al piano terra del complesso immobiliare sito in Comune di Rogeno in via Vittorio Emanuele II n. 12.

L'unità immobiliare è ubicata in uno stabile di vecchia costruzione i cui lavori sono stati iniziati prima del 01/09/1967.

L'appartamento si trova all'interno di una corte in un vecchio nucleo della frazione Casletto di Rogeno. Urbanisticamente l'edificio è classificato come centro storico o vecchio nucleo di origine agricola o paleoindustriale. Da un punto di vista viabilistico la frazione è ben servita, è a poca distanza dalla riva del Lago di Pusiano e dalla superstrada Milano – Lecco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 188 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CAS, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II N. 12, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★



servizi:

★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento al piano terra mapp. 188 sub 5:** composto da ingresso, soggiorno, cucina, una camera ed un bagno;

- **Ingresso/disimpegno** con pavimento in ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati al civile.
- **Cucina** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica per la sola parte compresa fra la base e il pensile dei mobili della cucina, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile.
- **Camera** con pavimento in ceramica e le pareti ed il soffitto intonacati al civile.
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per un'altezza di m 2,00, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile. I sanitari sono di tipo economico senza marca.
- **L'impianto di riscaldamento** è a gas con caldaia TURBO. I caloriferi in tutti i locali sono in ghisa senza valvole termostatiche sugli stessi.
- **L'impianto elettrico** è regolarmente installato con frutti e placche della ditta BTicino di colore argentato.
- **I serramenti** dei locali sono tutti in legno con vetro semplice. La porta del bagno è in legno tamburato senza specchiature mentre quella della camera è in legno tamburato con specchiature in vetro.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO:

Terreno mapp. 35, altra proprietà mapp. 33, portico comune, altra proprietà mapp. 34

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
APPARTAMENTO	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ABITAZIONE CONSERVAZIONE NORMALE >30 ANNI**

$(850 + 980)/2 = 915,00$  €/mq      Valore medio OMI  
 $(600 + 700)/2 = 650,00$  €/mq      Valore medio F.I.M.A.A.  
 $(915 + 650)/2 = 782,50$  €/mq      Valore medio di mercato  
**Arrotondato a 780,00 €/mq**

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è da considerare appena sufficiente, questa condizionata molto anche dalla trascurata conduzione dello stesso e dalla poca attenzione e accuratezza utilizzata nelle opere di ammodernamento, per questo motivo si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsino nella misura del 2%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 780,00 = 34.320,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ADEGUAMENTO DELLA STIMA E MANUTENZIONE	-686,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 33.633,60  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.816,80

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI PROVINCIA DI LECCO, COMUNE DI ROGENO, ed inoltre: BORSINO FIMAA PROVINCIA DI LECCO, COMUNE ROGENO

## 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 (OMI):~~



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto	
A	appart.	44,00	0,00	33.633,60	16.816,80
			<b>33.633,60 €</b>	<b>16.816,80 €</b>	

Giudizio di comoda divisibilità  
 Si precisa che la suddetta valutazione riguarda la piena proprietà, mentre gli esecutati hanno solo il diritto di usufrutto per 1/2 e lanuda proprietà per 1/2.

Data l'età dell'esecutato Signor il diritto di usufrutto vale il 70%.

Quota di diritto di usufrutto 1/2:

€ 33.633,60 x 70% = € 23.543,52  
 € 16.816,80 x 70% = € 11.771,76  
 (undicimila e rosettantuno/76)

Mentre per la nuda proprietà la quota è di 1/2.

Quota del diritto di nuda proprietà  
 € 16.816,80 - € 11.771,76 = € 5.045,04 (milaquarantacinque/04)

Stante la non comoda divisibilità del lotto alle quote di possesso, si rimanda all'elaborato specifico in allegato dove è presa in considerazione la totalità dei lotti dividendoli secondo i valori delle quote possedute dagli esecutati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto: € 16.816,80

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra omologazione su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per onere onerario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio precedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.522,52

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell'acquirente:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 14.294,28

data 22/01/2021

il tecnico incaricato  
 CAMILLO LUCIO FILICE

## VALORE PIENA PROPRIETA':

\* lotto settimo Euro 33.633,60 - Euro 5.045,04 (15%) = Euro 28.588,56, arrotondato ad Euro 28.600,00.

