

PDF Eraser Free



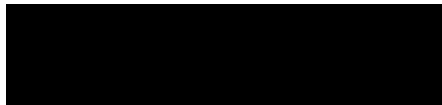
TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

313/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA, INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Antonella Lombardo

CF:LMBNNL70C55F205T

con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A

telefono: 0331 799941

email: antonella.lombardo@libero.it

PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di 47,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Bilocale in corte posto al piano terreno nel centro storico di Jerago.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: T, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, cortile comune, A.U.I., mappale 73.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

PDF Eraser Free

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2016 a firma di notaio dott. Stefano Ajello di Milano ai nn. 44093/9006 di repertorio, iscritta il 16/09/2016 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103375/19250, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Tale mutuo è destinato a sostituire il precedente mutuo stipulato in data 13/12/2007, rep. 4448/2228, notaio dott. Sergio Luoni di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/08/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5170 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 132475/89359, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito ad un mutuo fondiario stipulato con Intesa Sanpaolo ed estinto in data 07/09/2016 a seguito di nuovo contratto di mutuo fondiario stipulato con Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni

pignoramento, stipulata il 10/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 683 di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 33291/22856, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito all'ipoteca a seguito di contatto di mutuo fondiario stipulato in data 07/09/2016 con la Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni poi assorbita da Intesa Sanpaolo

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:

L'immobile non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PDF Eraser Free

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/1989), registrato il 02/02/1990 a U.R. Gallarate ai nn. 12 vol. 805, trascritto il 24/06/1991 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 51061/38125.

Il titolo è riferito solamente a particella 81 subalterni 8 e 9 (in origine subb. 3-4-6-7).

Denuncia di successione in morte del padre, ██

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale non ha riscontrato la presenza di pratiche edilizie sull'immobile nè intestate ai signori ██████████

In assenza di una pratica autorizzativa relativa alla costruzione dell'immobile risulta difficile esprimere un giudizio di conformità edilizia; tuttavia, data la rispondenza di massima alle planimetrie catastali (la prima presente in banca dati risale al 1994) potrebbe essere attestata la sua regolarità, con eccezione della camera da letto in cui risulta una sola finestra rispetto alle due rappresentate e che, per questo motivo non vede soddisfatti i rapporti aeroilluminanti del locale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1: sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: PdR 13.0. Nuclei di eccezionale rilevanza ai fini della conservazione dei valori e dei codici del paesaggio storico: nella progettazione di interventi in tale ambito va rispettata integralmente la specifica normativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale, si è rilevata la mancanza della seconda finestra nella camera da letto rappresentata nella planimetria catastale e necessaria per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.

Perchè i rapporti aeroilluminanti siano soddisfatti si può procedere nel seguente modo:

- ridurre la superficie del locale (ad esempio con la creazione sul fondo del locale di un ripostiglio/guardaroba attraverso la realizzazione di parete con apertura)
- realizzare una seconda finestra

A seconda che si opti per la prima o la seconda soluzione, andrebbe presentata una pratica edilizia e/o l'eventuale aggiornamento catastale: i costi, tra opere ed adempimenti tecnici, sono stimati in circa 2.000 € per entrambi i casi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non vi è la presenza della seconda finestra nella camera da

PDF Eraser Free

letto rappresentata nella planimetria catastale: la sola finestra presente non è in grado di soddisfare i rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: apertura di nuova finestra, come indicata nella planimetria catastale, oppure riduzione della superficie utile del locale con tramezza a creazione di ripostiglio/cabina armadio

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

Costi di regolarizzazione:

- opere/adempimenti di adeguamento igienico sanitario: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza della seconda finestra nella camera da letto

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

Attualmente la planimetria mostra una seconda finestra nella camera da letto che non vi è nello stato di fatto. Poiché non sono rispettati i requisiti aeroilluminanti e per ovviare a tale situazione si può procedere sia aprendo la finestra indicata, sia creando un ripostiglio/cabina armadio, a seconda dei casi la planimetria catastale rimane valida oppure deve essere aggiornata. Gli eventuali costi di aggiornamento non vengono esposti perché già ricompresi nella regolarizzazione edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA ZENI 10, FRAZIONE JERAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Bilocale in corte posto al piano terreno nel centro storico di Jerago.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: T, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, cortile comune, A.U.I., mappale 73.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si

PDF Eraser Free

trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
municipio	ottimo	
centro sportivo	eccellente	
piscina	eccellente	
negozi al dettaglio	ottimo	
farmacie	ottimo	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	buono	
autostrada distante 1,7 km	buono	
aeroporto distante 16 km	buono	
autobus distante 300 m	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in corte di due locali e servizi posto al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Jerago, zona ricca di negozi e servizi.

L'unità, con accesso dal cortile comune su via Zeni al civico n. 10 (ex n. 8), delimitato da recinzione dotata di cancello carraio ove sono ubicati i citofoni e casellari postali, è composto da cucina, camera e bagno servito da disimpegno, tutti dotati di aperture finestrate sul cortile con affaccio ad est.

L'edificio, di antica edificazione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente alla fine degli anni '90 del 900 che hanno comportato, tra l'altro, la sostituzione degli infissi ed il rifacimento degli impianti.

I locali, di altezza pari a circa cm 275, presentano all'incirca le seguenti superfici nette:

- cucina mq 12.50
- camera mq 13.50
- bagno mq 4.30

PDF Eraser Free

- disimp. mq 2.30

I locali presentano le seguenti finiture

- pareti in muratura intonacata e tinteggiata in colore bianco
- pavimenti in piastrelle di ceramica per cucina e bagno, di formato e colore misto (chiaro e marrone) per la camera da letto
- rivestimento della cucina in piastrelle bianche fino ad un'altezza di circa 150 cm
- rivestimento di bagno e antibagno/lavanderia in colore verde fino ad un'altezza di circa 200 cm
- bagno dotato di doccia, tazza, bidet e lavandino
- porte interne in legno con specchiature vetrate quella della camera, del tipo a soffietto per l'antibagno, mentre è stata rimossa quella del bagno
- portoncino di ingresso in alluminio e vetro
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera dotati di zanzariera ed oscuranti del tipo a persiana in legno
- finestra del bagno in ferro e vetro semplice con apertura a vasistass con presenza di sopra-luce vetrato tra bagno ed antibagno
- riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata in cucina e terminali costituiti da radiatori in alluminio a piastra
- impianto idrosanitario con tubazioni di distribuzione per lo più esterne a vista sui muri
- impianto elettrico quasi interamente sottotraccia con placche metalliche e frutti di colore bianco
- presenza di impianto di condizionamento nella camera costituito da unità esterna e split all'interno

Si segnala che, al momento del sopralluogo, si è rilevata l'assenza nella camera da letto di una delle due finestre rappresentate nella planimetria catastale: ai fini del rispetto dei requisiti aeroilluminanti, la superficie netta del locale risulta troppo grande per la sola finestra presente. Per regolarizzare tale situazione si dovrebbe aprire una seconda finestra oppure ridurre la superficie del locale con la creazione di un ripostiglio/cabina armadio, come meglio specificato in altra sezione.

Il cortile comune, di aspetto ordinato, è pavimentato in autobloccanti di colore grigio, delimitato verso la via Zeni da cancellata in ferro a disegno semplice di colore marrone con cancello carraio/pedonale del tipo scorrevole automatizzato; lungo l'abitazione, la cui facciata esternamente è tinteggiata in colore giallo, vi è la presenza di marciapiede in battuto di cemento, sovrastato dal ballatoio a servizio del piano superiore che offre protezione in caso di pioggia.

Complessivamente l'unità, di aspetto decoroso, presenta finiture disomogenee e datate: nonostante sia abitabile, necessita di interventi di ammodernamento e ristrutturazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

PDF Eraser Free

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in corte da ristrutturare

Indirizzo: Jerago centro

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in corte con box

Indirizzo: Jerago centro

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: valore di mercato al mq per immobili in normale stato conservativo siti nel centro storico di Jerago

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: valore al mq per immobili abitabili in buono stato; per immobili da ristrutturare i valori oscillano tra 350 - 500 euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;

PDF Eraser Free

- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore leggermente superiore a quelli da ristrutturare in vendita nella zona, in linea con i valori minimi dell'Omi della Camera di Commercio per le unità abitabili in buono stato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 750,00 = **35.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,00	0,00	35.250,00	35.250,00
				35.250,00 €	35.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

PDF Eraser Free

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di 97,70 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Quadrilocale in corte con balcone posto al piano primo nel centro storico di Jerago.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 4.5 vani. rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, portico comune, cortile comune, sub. 5, A.U.I., mappale 74, mappale 73.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.045,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.045,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.045,00
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PDF Eraser Free

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2016 a firma di notaio dott. Stefano Ajello di Milano ai nn. 44093/9006 di repertorio, iscritta il 16/09/2016 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103375/19250, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Tale mutuo è destinato a sostituire il precedente mutuo stipulato in data 13/12/2007, rep. 4448/2228, notaio dott. Sergio Luoni di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/08/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5170 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 132475/89359, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito ad un mutuo fondiario stipulato con Intesa Sanpaolo ed estinto in data 07/09/2016 a seguito di nuovo contratto di mutuo fondiario stipulato con Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni

pignoramento, stipulata il 10/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 683 di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 33291/22856, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito all'ipoteca a seguito di contatto di mutuo fondiario stipulato in data 07/09/2016 con la Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni poi assorbita da Intesa Sanpaolo

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:

L'immobile non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PDF Eraser Free

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/1989), registrato il 02/02/1990 a U.R. Gallarate ai nn. 12 vol. 805, trascritto il 24/06/1991 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 51061/38125.

Il titolo è riferito solamente a particella 81 subalterni 8 e 9 (in origine subb. 3-4-6-7).

Denuncia di successione in morte del padre,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale non ha riscontrato la presenza di pratiche edilizie sull'immobile nè intestate

In assenza di una pratica autorizzativa relativa alla costruzione dell'immobile risulta difficile esprimere un giudizio di conformità edilizia; tuttavia, data la rispondenza alle planimetrie catastali (la prima presente in banca dati risale al 1994) potrebbe essere attestata la sua regolarità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1: sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: PdR 13.0. Nuclei di eccezionale rilevanza ai fini della conservazione dei valori e dei codici del paesaggio storico: nella progettazione di interventi in tale ambito va rispettata integralmente la specifica normativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

PDF Eraser Free

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA ZENI 10, FRAZIONE JERAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di **97,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Quadrilocale in corte con balcone posto al piano primo nel centro storico di Jerago.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, portico comune, cortile comune, sub. 5, A.U.I., mappale 74, mappale 73.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
municipio	ottimo	
centro sportivo	eccellente	
piscina	eccellente	
negozi al dettaglio	ottimo	
farmacie	ottimo	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	buono	
autostrada distante 1,7 km	buono	
aeroporto distante 16 km	buono	

PDF Eraser Free

autobus distante 300 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in corte di quattro locali e servizi posto al piano primo di un edificio di due piani fuori terra ubicato nel centro storico di Jerago, zona ricca di negozi e servizi.

L'unità, con accesso dal cortile comune su via Zeni al civico n. 10 (ex n. 8), delimitato da recinzione dotata di cancello carraio ove sono ubicati i citofoni e casellari postali, è composto da cucina, soggiorno, due camere di cui una passante e bagno servito da disimpegno, tutti dotati di aperture finestrate sul balcone con affaccio sul cortile esposto ad est.

Attualmente l'accesso avviene dal balcone mediante scala esterna posta nell'angolo sinistro del cortile, identificata al mapp. 81 sub. 504, sempre di proprietà degli esecutati e pertinenza dell'abitazione, ma esclusa da pignoramento e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Un secondo accesso avviene dal portico comune posto sul lato destro del cortile, tramite scala comune che immette nel balcone di proprietà.

L'edificio, di antica edificazione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente alla fine degli anni '90 del 900 che hanno comportato, tra l'altro, la sostituzione degli infissi ed il rifacimento degli impianti.

I locali, di altezza pari a cm 300 e cm 278 per il solo soggiorno, presentano all'incirca le seguenti superfici nette:

- cucina mq 13.50
- soggiorno mq 20.00
- camera 1 mq 15.00
- camera 2 mq 14.50
- bagno mq 4.50
- disimp. mq 1.40

Completa la dotazione dell'unità il balcone di circa 19 mq di superficie che si estende per tutta l'intera estensione dell'immobile, fino al portico comune sul lato destro e all'altra scala di cui al sub. 504 a sinistra.

I locali presentano le seguenti finiture:

- pareti in muratura intonacata e tinteggiata in colore bianco
- pavimenti in piastrelle di ceramica bianca e formato rettangolare per la cucina e il disimpegno; di colore marrone per il soggiorno, cui si accede salendo un gradino; beige formato quadrato per il bagno; bianche quadrate posate a correre per le camere da letto
- rivestimento bagno con piastrelle beige come il pavimento fino ad un'altezza di circa 220 cm
- bagno dotato di doccia, tazza, bidet e lavandino
- porte interne in legno con specchiature vetrate, anche per il portoncino di ingresso

PDF Eraser Free

- serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di oscuranti del tipo a persiana sempre in legno
- riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata nel sottotetto (non visionato in occasione del sopralluogo) e terminali costituiti da radiatori in alluminio a piastra, oltre a stufa a legna posta nel soggiorno
- impianto elettrico sottotraccia con placche metalliche e frutti di colore bianco.

Il cortile comune, di aspetto ordinato, è pavimentato in autobloccanti di colore grigio, delimitato verso la via Zeni da cancellata in ferro a disegno semplice di colore marrone con cancello carraio/pedonale del tipo scorrevole automatizzato; la facciata è tinteggiata in colore giallo.

Complessivamente l'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come l'edificio nel suo complesso; la copertura è stata oggetto di recente rifacimento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	92,00	x	100 %	=	92,00
balcone	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	111,00				97,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale con box in asta

Indirizzo: via Garibaldi 18

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 741,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Pascoli

Superfici principali e secondarie: 100

PDF Eraser Free

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: valore di mercato al mq per immobili in normale stato conservativo siti nel centro storico di Jerago

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: valore al mq per immobili abitabili in buono stato; per immobili da ristrutturare i valori oscillano tra 350 - 500 euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore come unità abitabile in buono stato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,70 x 850,00 = **83.045,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 83.045,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 83.045,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

PDF Eraser Free

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,70	0,00	83.045,00	83.045,00
				83.045,00 €	83.045,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.045,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.045,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.045,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di casa di corte nel centro storico di Jerago disposta su 3 livelli attualmente composta da: box al piano terreno e ripostiglio adibito a centrale termica, laboratorio al piano primo, abitazione al piano sottotetto.

L'immobile necessita di predisposizione di pratiche edilizie, tra cui una in sanatoria, e di lavori di ristrutturazione per separarlo dalla porzione adiacente e renderlo indipendente e idoneo all'utilizzo come abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 82 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.
- foglio 5 particella 82 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 10, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.
- foglio 5 particella 82 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/3, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione [REDACTED]
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

PDF Eraser Free

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.685,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.685,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.685,00
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2019, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 03/04/2019 a U.R. Gallarate ai nn. 2558 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1400.

Gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

Da una verifica effettuata secondo i parametri dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il canone di locazione risulta al di sotto del valore di mercato di oltre 1/3 e può pertanto ritenersi vile (vedi allegato 6).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2016 a firma di notaio dott. Stefano Ajello di Milano ai nn. 44093/9006 di repertorio, iscritta il 16/09/2016 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103375/19250, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Tale mutuo è destinato a sostituire il precedente mutuo stipulato in data 13/12/2007, rep. 4448/2228, notaio dott. Sergio Luoni di Milano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/08/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5170 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 132475/89359, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito ad un mutuo fondiario stipulato con Intesa Sanpaolo ed estinto in data 07/09/2016 a seguito di nuovo contratto di mutuo fondiario stipulato con Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni

PDF Eraser Free

pignoramento, stipulata il 10/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 683 di repertorio, trascritta il 13/03/2023 a Conservatoria RR.II. di Milano 2 ai nn. 33291/22856, a favore di _____, contro _____, derivante da atto giudiziario.

Il titolo per tale pignoramento è riferito all'ipoteca a seguito di contatto di mutuo fondiario stipulato in data 07/09/2016 con la Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni poi assorbita da Intesa Sanpaolo

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:

L'immobile non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/1989), registrato il 10/05/2000 a U.R. Gallarate ai nn. 98 vol. 862, trascritto il 05/06/2000 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 53065/36141.

Il titolo è riferito solamente a particella 82 subalterni 503-504-505 (in origine particella 81 sub. 2 e particella 82).

Denuncia di successione in morte del padre, _____

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/1989), registrato il 11/01/2007 a U.R. Gallarate ai nn. 98 vol. 862, trascritto il 24/08/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 109002/64427.

Il titolo è riferito solamente a particella 82 subalterni 503-504-505 (in origine particella 81 sub. 2 e particella 82).

Denuncia di successione in morte del padre,

Nel quadro D della nota si riporta: eredità devoluta per legge ai due figli.

rinunciato all'eredità, come già indicato nella denuncia principale n. 12 volume 805 presentata il 2/2/1990)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie messe a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale riguardano il risanamento conservativo ed il recupero di un immobile di cui la porzione oggetto di procedura rappresenta una parte: l'intervento coinvolge una porzione di edificio adiacente ed insieme costituiscono un unico immobile, parte destinato a laboratorio, parte a box, e ad abitazione al piano sottotetto.

PDF Eraser Free

Nei disegni agli atti si è riscontrata un'incongruenza tra piante e prospetti per quanto riguarda la presenza di un balcone al piano sottotetto: probabilmente in pianta è stato riportata la sagoma del balcone del piano sottostante visto che non è indicato in prospetto e, di fatto, non esiste. La presenza del balcone è poi riportata anche nella planimetria catastale del sub. 505.

Nel fascicolo della pratica edilizia non è stata depositata la fine dei lavori, nè presentata la richiesta di agibilità.

Nella porzione oggetto di procedura sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie rispetto al progetto, consistenti in:

- piano terreno: parziale chiusura di accesso carraio con porta di minore dimensione
- piano primo: mancata realizzazione di arredo fisso indicato in progetto allo scopo di ridurre la superficie netta del locale affinché fossero soddisfatti i rapporti aeroilluminanti e presenza di ripostiglio nel vano scala
- piano sottotetto: realizzazione tramezza bagno in posizione leggermente diversa e mancata realizzazione finestre in copertura nella camera da letto

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 65/98, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo e recupero edificio esistente, presentata il 20/06/1998 con il n. 5464 di protocollo, rilasciata il 15/07/1999.

Pratica edilizia riguardante anche l'immobile adiacente

Concessione edilizia N. 14/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla C.E. 65/98, presentata il 08/03/2001, rilasciata il 06/07/2021.

Pratica edilizia in variante alla 65/98 riguardante anche l'immobile adiacente; nella pratica non vi è comunicazione di fine lavori né richiesta di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1: sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: PdR 13.0. Nuclei di eccezionale rilevanza ai fini della conservazione dei valori e dei codici del paesaggio storico: nella progettazione di interventi in tale ambito va rispettata integralmente la specifica normativa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A livello di autorizzazione comunale, la porzione oggetto di procedura è stata trattata in modo unitario insieme alla porzione ad esso adiacente, costituendo con essa un unico immobile benchè di diversa proprietà: una è intestata agli esecutari, l'altra ad una società che li coinvolge. Catastalmente invece, essendo diverse le ditte intestatarie, gli immobili sono già distinti.

Si deve quindi procedere a dividere le due porzioni con un'apposita pratica edilizia di frazionamento cointestata alle due proprietà, ma prima, come indicato dall'Ufficio Tecnico, è necessario sanare le irregolarità riscontrate mediante una pratica edilizia in sanatoria (art. 36 DPR 380/01) sempre cointestata che riporti l'immobile ad uno stato legittimato.

Attualmente, a livello funzionale, soprattutto al piano sottotetto ove c'è l'abitazione, le due proprietà sono unite in un unico alloggio, che si presta, tuttavia, ad essere separato in due unità distinte ed autonome (vedi ipotesi di possibile utilizzo allegata); inoltre si segnala che sono in comune anche gli impianti, che andranno sdoppiati, e di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

Infine, separate le due porzioni di fabbricato, sia a livello comunale, sia fisicamente con la chiusura delle porte che al momento le mettono in comunicazione, sarà necessario presentare un'ulteriore pratica edilizia, probabilmente onerosa, per adeguare l'immobile alla normativa, variare la destinazione d'uso di alcuni ambienti (piano terreno e piano primo) e collegare con una scala il piano primo con il

PDF Eraser Free

secondo.

Vista la complessità della situazione, in assenza di un progetto definitivo, tra cui la pratica edilizia in sanatoria, si ritiene non sia possibile quantificare i relativi oneri che saranno pertanto stimati in percentuale sul valore dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - piano terreno: parziale chiusura di accesso carraio con porta di minore dimensione; - piano primo: mancata realizzazione di arredo fisso indicato in progetto allo scopo di ridurre la superficie netta del locale affinché fossero soddisfatti i rapporti aeroilluminanti e presenza di ripostiglio nel vano scala; - piano sottotetto: realizzazione tramezza bagno in posizione leggermente diversa e mancata realizzazione finestre in copertura nella camera da letto e realizzazione di lucernario di dimensioni inferiori al previsto nel bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria cointestata con i proprietari dell'unità adiacente per ripristinare lo stato di legittimità

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

Trattandosi di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, la sanzione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e potrebbe essere calcolata in percentuale sulla base di un computo metrico delle opere realizzate in difformità, in misura doppia rispetto al dovuto, oppure applicata la sanzione minima di 516 euro. In assenza di un progetto edilizio condiviso con l'ufficio tecnico comunale, non risulta possibile prevedere l'ammontare dei costi di regolarizzazione: sarà applicata una riduzione in percentuale sul valore dell'immobile a copertura degli oneri e delle spese tecniche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA ZENI 10, FRAZIONE JERAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a JERAGO CON ORAGO via Zeni 10, frazione Jerago, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di casa di corte nel centro storico di Jerago disposta su 3 livelli attualmente composta da:

PDF Eraser Free

box al piano terreno e ripostiglio adibito a centrale termica, laboratorio al piano primo, abitazione al piano sottotetto.

L'immobile necessita di predisposizione di pratiche edilizie, tra cui una in sanatoria, e di lavori di ristrutturazione per separarlo dalla porzione adiacente e renderlo indipendente e idoneo all'utilizzo come abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 82 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 2 vani, rendita 88,83 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 2, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.
- foglio 5 particella 82 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 10, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.
- foglio 5 particella 82 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/3, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 27/07/2016 pratica VA0091694 per diversa distribuzione spazi interni, frazionamento e fusione
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio mappale 81 (cortile comune), mappale 88, mappale 1470, mappale 86.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	ottimo	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
municipio	ottimo	
centro sportivo	eccellente	
piscina	eccellente	
negozi al dettaglio	ottimo	
farmacie	ottimo	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	buono	
autostrada distante 1,7 km	buono	

PDF Eraser Free

aeroporto distante 16 km

buono 

autobus distante 300 m

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di corte su tre livelli ubicata nel centro storico di Jerago, zona ricca di negozi e servizi.

L'unità, con accesso dal cortile comune su via Zeni al civico n. 10 (ex n. 8), delimitato da recinzione dotata di cancello carraio ove sono ubicati i citofoni e casellari postali, in questo momento è unita alla porzione adiacente, da cui deve essere separata con pratica edilizia e lavori di ristrutturazione che comprendono la realizzazione di una scala tra il piano primo ed il sottotetto.

Attualmente l'unità è così utilizzata:

PIANO TERRENO h. 2.25

- box di circa mq 14,00 dotato di portone carraio adibito a deposito che funge da ingresso per la porzione al piano superiore mediante scala interna;
- deposito di circa mq 16,00 in cui è collocata una caldaia a legna che serve le due porzioni al momento unite dell'edificio

PIANO PRIMO h 2.75

- laboratorio utilizzato come soggiorno, costituito da unico ambiente di mq 25 dotato di balcone di circa mq 5

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) h variabile

- locale di circa mq 19,50 adibito a camera da letto
- disimpegno di circa mq 3,50 dotato di armadio a muro
- bagno di circa mq 6,00 dotato di armadio a muro

L'edificio, di antica edificazione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati nel 1998 e conclusi presumibilmente nei primi anni 2000, che hanno coinvolto anche la porzione di fabbricato adiacente dal quale deve essere divisa mediante chiusura dei vani porta che li mettono in comunicazione e separazione degli impianti.

I locali presentano le seguenti finiture

- pareti in muratura intonacata e tinteggiata in colore bianco
- pavimenti in piastrelle di ceramica colore grigio per il piano terreno; in piastrelle quadrate formato 30x30 di colore rossiccio per gli altri piani
- rivestimento di bagno in piastrelle di ceramica di colore chiaro con decoro fino ad un'altezza di circa 200 cm
- bagno dotato di vasca, tazza, bidet e lavandino
- porte interne in legno con specchiatura vetrata quella del piano terreno, del tipo scorrevole al

PDF Eraser Free

sottotetto

- portone carraio dotato di accesso pedonale e porta del tipo REI nel ripostiglio al piano terreno
- serramenti in legno con vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiana sempre in legno, del tipo velux nel bagno
- balcone piastrellato e dotato di parapetto in ferro a disegno semplice di colore grigio
- il tetto è a vista in legno con perlinatura, manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame
- riscaldamento e acqua calda sanitaria al momento sono forniti da caldaia posta nell'altra porzione di edificio, i terminali sono costituiti da radiatori in alluminio a piastra
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di colore nero, in comune con l'altra porzione di edificio

Il cortile comune, di aspetto ordinato, è pavimentato in autobloccanti di colore grigio, delimitato verso la via Zeni da cancellata in ferro a disegno semplice di colore marrone con cancello carraio/pedonale del tipo scorrevole automatizzato; al piano terreno, la cui facciata esternamente è tinteggiata in colore giallo mentre è ancora al rustico ai piani superiori, vi è la presenza di marciapiede in battuto di cemento, sovrastato dal balcone del piano superiore che offre protezione in caso di pioggia.

Complessivamente l'unità è in buono stato di manutenzione, ma necessita di interventi di ristrutturazione per realizzare la nuova scala di collegamento tra il piano primo e il sottotetto, per separare/integrare gli impianti e per realizzare i velux nel sottotetto nonché modificare le aperture del piano terreno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano sottotetto	36,00	x	100 %	=	36,00
laboratorio/soggiorno piano primo	36,00	x	100 %	=	36,00
box piano terreno	30,00	x	50 %	=	15,00
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	107,00				88,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

PDF Eraser Free

Descrizione: trilocale in corte da ristrutturare

Indirizzo: Jerago centro

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in corte con box

Indirizzo: Jerago centro

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale

Indirizzo: via Volta

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Pascoli

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento in corte arredato con posto auto coperto

Indirizzo: via Cavour

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

PDF Eraser Free

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: internet
 Descrizione: trilocale ristrutturato
 Indirizzo: via Marconi
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 95.000,00 pari a 1.461,54 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: valore di mercato al mq per immobili in normale stato conservativo siti nel centro storico di Jerago

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: valore al mq per immobili abitabili in buono stato; per immobili da nuovi/ristrutturati i valori oscillano tra 1.400 - 1.850 euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, visto che gli immobili da ristrutturare si attestano intorno ai 600 €/mq mentre quelli ristrutturati intorno ai 1.450 €/mq, data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile, sarebbe valutabile intorno ai 1.200 €/mq; tuttavia la necessità di eseguire opere per renderlo indipendente dal punto di vista impiantistico e i costi per la realizzazione della scala interna e le altre opere di adeguamento, tra cui apertura velux nella camera da letto e modifica aperture al piano terreno, considerando in via cautelativa un'incidenza di circa 300 €/mq, portano a stimare il suo valore di mercato in 900 €/mq.

A tale cifra sarà poi applicato un abbattimento percentuale a copertura delle spese tecniche per la regolarizzazione e le modifiche interne comprensive di eventuali oneri comunali in quanto non computabili analiticamente perchè soggette a discrezionalità: sia per le scelte dell'aggiudicatario, sia per gli orientamenti delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, sia per gli onorari dei professionisti incaricati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,50 x 900,00 = **79.650,00**

PDF Eraser Free

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese tecniche per regolarizzazione edilizia	-7.965,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.685,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.685,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,50	0,00	71.685,00	71.685,00
				71.685,00 €	71.685,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.685,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 71.685,00**

PDF Eraser Free

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.685,00**

data 14/06/2023

il tecnico incaricato
Antonella Lombardo