



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA BALLARINI MARIA ELENA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Moretti**

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
60/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a JERAGO CON ORAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 6, della superficie commerciale di **104,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Palazzina residenziale a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso autorimesse e giardino comune.

La copertura è a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

I marciapiedi esterni presentano pavimentazione in quadrotti di cemento granigliato mentre le scale interno sono in granito.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla Via Garibaldi mediante cancellate in ferro verniciato

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA G. GARIBALDI, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: cortile comune; a est: vano scala e a.u.i.; a sud: a.u.i. e cortile comune; a ovest: a.u.i. e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

**A.1** **box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 69 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 9, consistenza 31 mq, rendita 68,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: ente comune; a est: terrapieno; a sud: corsello comune; a ovest: a.u.i. e corridoio comune

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **104,85 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **12,88 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.885,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.885,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.885,80</b>
Data della valutazione:	<b>20/02/2024</b>

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

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

Il sopralluogo è avvenuto in data 24/10/2023 presso i beni oggetto di procedura. Erano presenti la Sig.ra Palladino Antonietta, il marito e il rappresentante dell G.I.V.G. di Varese. L'esecutato ha dato piena disponibilità di accesso e relativamente alle informazioni richieste. In seguito, in data 16/01/2024 è stato eseguito ulteriore sopralluogo ai fini di verificare e rilevare le misure del vano scala comune e del corridoio comune al piano interrato per difformità riscontrate nelle parti comuni.

### **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 19/04/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 7092 di repertorio, iscritta il 05/04/2022 a MILANO 2 ai nn. 46376/8813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 228.528,61.

La stessa è riferita anche per ulteriori immobili non oggetto della procedura

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

pignoramento, stipulata il 10/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 129 di repertorio, trascritta il 01/03/2023 a MILANO 2 ai nn. 26938/18323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Lo stesso è riferito anche per ulteriori immobili non oggetto della procedura

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>€. 1.909,65</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>143</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 09/10/1997), con atto stipulato il 09/10/1997 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 68133 di repertorio, trascritto il 20/10/1997 a MILANO 2 ai nn. 77146/56531

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/30, in forza di Successione legittima in morte di Labanca Maria Domenica (dal 16/11/2018), con atto stipulato il 16/11/2018 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. den. 88793 vol. 88888 di repertorio, trascritto il 19/11/2018 a MILANO 2 ai nn. 145633/95456

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autentica (dal 10/01/1970 fino al 16/11/2018), con atto stipulato il 10/01/1970 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 45896 di repertorio, trascritto il 17/01/1970 a MILANO 2 ai nn. 4047/3217

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

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

NULLA OSTA N. **65**, rilasciata il 29/09/1981, agibilità del 29/05/1984

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 30 del 12/10/2012, l'immobile ricade in zona T1 - Sistemi insediativi di pregio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - NTA Tab. T1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata rilevata una discordanza di dimensione del locale soggiorno in quanto, rispetto alla pratica edilizia autorizzata, presenta maggior superficie a discapito del vano scala. E' stato eseguito rilievo del vano scala e risulta di dimensioni differenti rispetto a quelle riportate sullo stato autorizzato. Tenuto conto di quanto rilevato risulterebbe che tutti gli appartamenti dei tre piani della palazzina risulterebbero difformi. Anche al piano interrato si presenta una situazione simile riguardante l'accesso all'autorimessa che risulta diverso rispetto a quanto autorizzato e comporta anche qui una difformità del corridoio comune di accesso. A seguito di colloquio con il Tecnico del Comune di Jerago con Orago, la situazione che si prospetterebbe sarebbe quella di dover procedere con una Sanatoria comune a tutte le unità presenti nel fabbricato, ai fini di poter sanare la difformità riscontrata. Risulta quindi necessario redigere pratica in Sanatoria comune a tutte le unità con conseguente pagamento di sanzione. Risulta difficile calcolare l'importo della sanzione, se non ad oggi impossibile, in quanto occorrerebbe presentare la pratica in sanatoria e in base alla tipologia di abuso sarebbe possibile calcolare la sanzione. Lo scrivente Tecnico di conseguenza ha ipotizzato un costo presunto per gli oneri professionali relativi alla stesura della pratica in sanatoria comune a tutte le unità (calcolando approssimativamente i costi di rilievo delle unità, la riproduzione grafica e la presentazione della pratica) che ritiene di poter stabilire in € 6.000,00. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001)

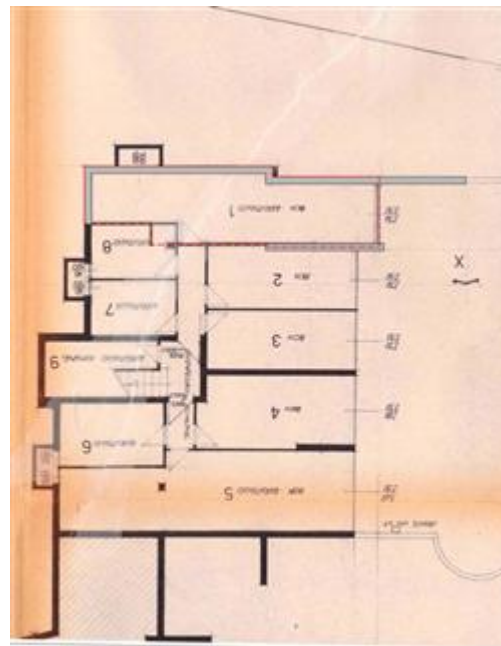
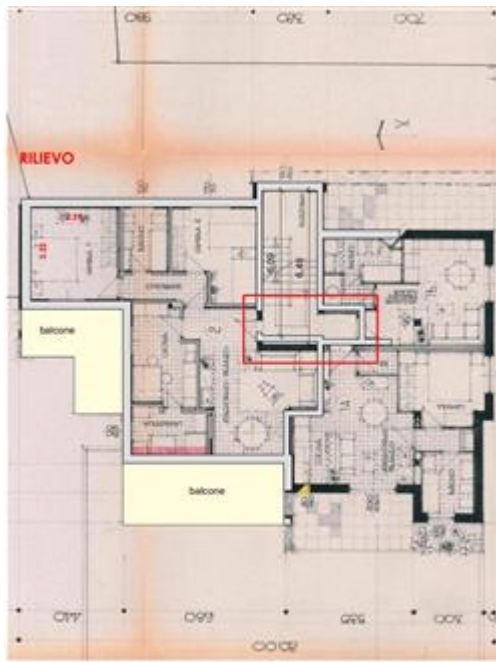
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per rilievi e redazione pratica in Sanatoria relativa alle unità immobiliari e alle parti comuni (quota parte pari a 143/1000): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Legge 122 del 2010)

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 GIUSEPPE GARIBALDI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a JERAGO CON ORAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 6, della superficie commerciale di **104,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) Palazzina residenziale a tre piani fuori terra oltre piano interrato ad uso autorimesse e giardino comune.

La copertura è a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

I marciapiedi esterni presentano pavimentazione in quadrotti di cemento granigliato mentre le scale interno sono in granito.

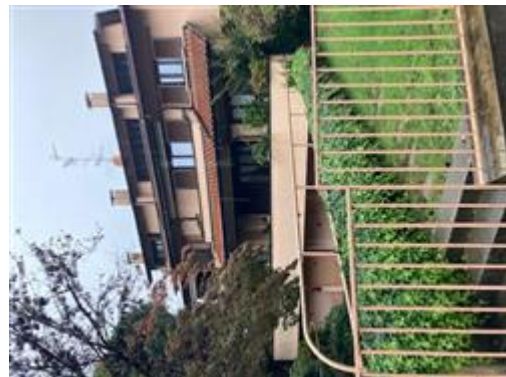
L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla Via Garibaldi mediante cancellate in ferro verniciato

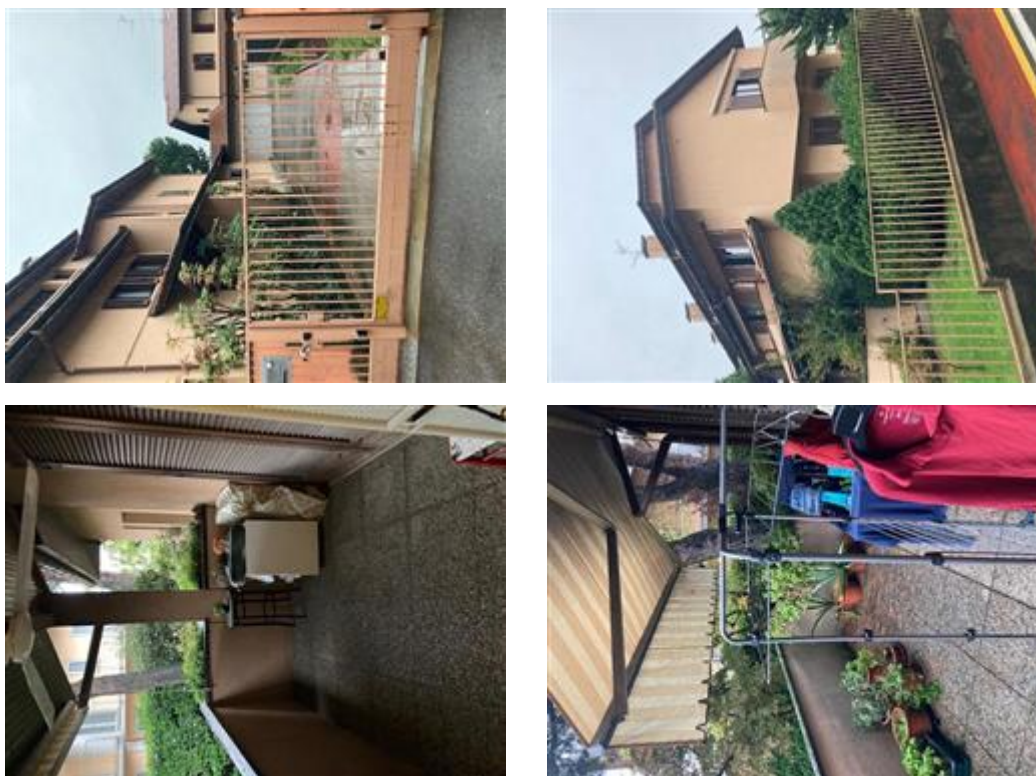
Lo stato di conservazione del fabbricato risulta buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 69 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA G. GARIBALDI, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: cortile comune; a est: vano scala e a.u.i.; a sud: a.u.i. e cortile comune; a ovest: a.u.i. e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



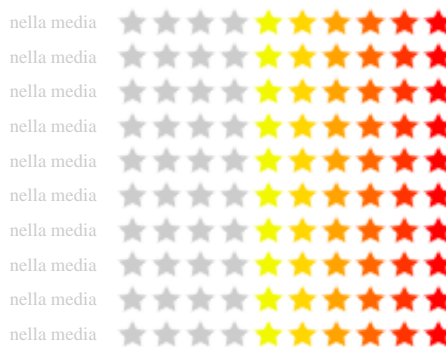


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

SERVIZI

- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2 KM
- ferrovia distante 1,7 KM
- aeroporto distante 17 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, due camere, bagno e due ampi balconi.

Le pavimentazioni son in laminato nelle zone giorno e nelle camere, mentre in cuicina e nel bagno in ceramica. Il rivestimento del bagno è in ceramica h. m 2,40.

I serramenti esetrni son in legno con vetrocamera e persiane in legno. Le porte interne in legno tamburato.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico risulta essere a norma.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta molto buono







CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
Balconi	31,00	x	35 %	=	10,85
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>104,85</b>



APPARTAMENTO MQ 94,00  
BALCONI MQ 31,00



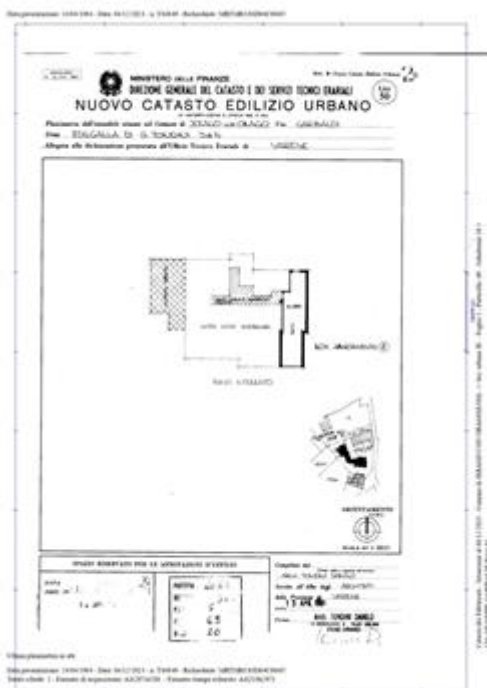
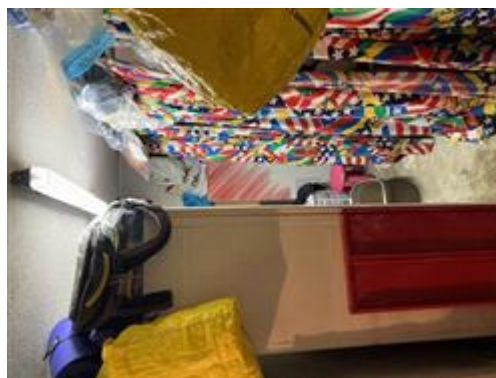
ACCESSORI:

**box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 69 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 9, consistenza 31 mq, rendita 68,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: ente comune; a est: terrapieno; a sud: corsello comune; a ovest: a.u.i. e corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa doppia	36,80	x	35 %	=	12,88
<b>Totale:</b>	<b>36,80</b>				<b>12,88</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/06/2023)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Zona B1 - Centrale/V. CAVOUR, V. GARIBALDI, V. MANZONI, V. VOLTA , P.ZZA S. GIORGIO, V. INDIPENDENZA - Abitazioni civili stato normale

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione prezzi immobili (31/12/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: Abitabili in buono stato

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione prezzi immobili (31/12/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: Unità abitative nuove e ristrutturate

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,85	x	1.460,00	=	<b>153.081,00</b>
Valore superficie accessori:	12,88	x	1.460,00	=	<b>18.804,80</b>
					<b>171.885,80</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.885,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.885,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene

-età e stato di conservazione

- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti

- ponderazione (deprezzamento) dovuto all situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia 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	104,85	12,88	171.885,80	171.885,80
				<b>171.885,80 €</b>	<b>171.885,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.885,80**

**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: **€. 170.885,80**

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: **€. 170.885,80**

data 20/02/2024

il tecnico incaricato  
Marco Moretti