



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 393/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)- Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ing. Valeria Ribaldone**

CF:RBLVLR67B46D869P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 0331799074

email: valeria@studiorm.net

PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
393/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a JERAGO CON ORAGO via Pascoli 6, della superficie commerciale di **87,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A parte di un fabbricato di civile abitazione, un appartamento al piano terzo, con annesse cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'accesso all'immobile avviene da via Giovanni Pascoli n.6.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile pari a millesimi (v. atto di provenienza):

- 145,08 per il mappale 3099/5;
- 21,00 per il mappale 3099/11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3099 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 6, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2010 Pratica n. VA0119521 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 9266.1/2010)

Coerenze: al piano terzo: altra unità immobiliare e ascensore/vano scala, affaccio su parti comuni per i restanti lati. al piano interrato: enti comuni, corridoio comune, altre unità immobiliari.

- foglio 5 particella 3099 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Altro box, altra unità immobiliare (cantina), altro box e cortile comune.

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 - Particella 2831 - Foglio 1 - Particella 2830 (le visure al NCEU indicano mappale 2832 e non 2830). Immobile non inserito in mappa catastale al catasto terreni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

**A.1** box singolo.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/07/2024</b>

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

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

Si premette che la presente relazione prevede l'integrazione della perizia di stima depositata in data 14.6.2023 a seguito della riunione della procedura nr. 129/2024 nella procedura nr. 393/2022 avente ad oggetto la quota di un mezzo del diritto di proprietà dei medesimi beni stimati alla data del 14/06/2023.

Si è proceduto effettuando nuovo sopralluogo sulle unità pignorate.

Alla data del 25/06/2024 fissata per il primo sopralluogo l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ ha rinviato l'accesso ma si è reso disponibile per un'altra data.

Alla data del 26/06/2024 il sig. \_\_\_\_\_ ha acconsentito il sopralluogo finalizzato alle operazioni di valutazione rendendosi collaborativo nei confronti della procedura.

Lo stesso ha dichiarato che occupa da solo le unità immobiliari oggetto di pignoramento mentre la risiede altrove. Il certificato di residenza rilasciato in data 26/06/2024 conferma che l'esecutato risiede all'indirizzo delle unità oggetto di pignoramento.

Da una verifica effettuata dalla scrivente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio è emersa l'inesistenza di contratti di locazione registrati a nome dall'esecutato e della comproprietaria, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Varese in data 11/06/24 a seguito di mia istanza del 06/06/2024.

## 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** cancellata, stipulata il 26/05/2010 a firma di Notaio DE MARTINIS PAOLO ai nn. 89980/16043 di repertorio, iscritta il 26/06/2010 a Milano 2 ai nn. 79890/19102, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 14 anni.

Comunicazione n. 3697 del 21/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/02/2017. Cancellazione totale eseguita in data 09/03/2017

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2017 a firma di Notaio CANDORE CARMELO ai nn. 51469/43063 di repertorio, iscritta il 03/02/2017 a Milano 2 ai nn. 12739/ 2333, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110000.

Importo capitale: 165000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5992 di repertorio, trascritta il 06/12/2022 a Milano 2 ai nn. 173348/117459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

A maggior pubblicita' si precisa quanto segue: sezione A. credito pari ad euro 7.302,54, oltre successivi interessi e spese.

pignoramento, stipulata il 11/03/2024 a firma di Unep Tribunale Busto A. ai nn. 1897 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a Milano 2 ai nn. 51895-37421, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

### 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>€. 1.200,00</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>€. 3.640,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>166,67</b>

Ulteriori avvertenze:

Da comunicazione dell'Amministratore di condominio in data 18/05/2023 e successiva in data 21/06/24 a seguito di mia richiesta di aggiornamento in data 06/06/2024, emerge quanto segue:

a - Millesimi di proprietà: si allega tabella (166,67 millesimi)



- b – Importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione: Spese annue fisse: circa €. 1200
- c – Spese condominiali complessive scadute e non pagate: alla data odierna del 21/06/2024 pari a € 8817,30.
- d – Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi 2 anni : € 1756,17 per l'es. 2023, e € 1884,79 es. 2022 (verranno dedotte dal valore di stima) tot €. 3.640,96
- e - non risulta presente un regolamento di condominio ed elaborato planimetrico
- f – non risultano cause in corso salvo il recupero crediti verso gli esecutati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (1/2 ciascuno in regime separazione beni), in forza di VENDITA (dal 02/02/2017), con atto stipulato il 02/02/2017 a firma di notaio Candore Carmelo ai nn. 51468/43062 di repertorio, registrato il 03/02/2017 a Varese ai nn. 2922 S. 1T, trascritto il 03/02/2017 a Milano 2 ai nn. 12738/8006.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( di cui nuda propr. 1/2 ciascuno in separazione beni e usufrutto), in forza di COMPRAVENDITA (dal 03/02/1998 fino al 26/05/2010), con atto stipulato il 03/02/1998 a firma di notaio BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 171123 di repertorio, trascritto il 17/02/1998 a Milano 2 ai nn. 10987/8138.

Nell'atto si richiama: "Il terreno di pertinenza del fabbricato in cui sono poste le porzioni immobiliari compravendute e' gravato da servitu' di scarico di acque costituita con scrittura privata del 1 luglio 1974 registrata a Gallarate il 3 luglio 1974 al n.4068, volume 274, il cui contenuto la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed obbligarsi a rispettare per se', suoi eredi e/o aventi causa, dovendo lo stesso intendersi qui interamente ripetuto e trascritto."

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1(1/2 ciascuno -comunione legale), in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2010 fino al 02/02/2017), con atto stipulato il 26/05/2010 a firma di notaio Paolo de Martinis ai nn. 89979/16042 di repertorio, registrato il 21/06/2010 a Milano 6 ai nn. 15490 serie 1T , trascritto il 24/06/2010 a Milano 2 ai nn. 79889/16824

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 30/01/2024 è stato dato AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 13 - DELLA L.R. 12/2005 E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI .

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato uso abitazione **N. 3/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 16/02/1971, rilasciata il 23/02/1971 con il n. 3 di protocollo, agibilità del 05/01/1973

**N. 127/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione box e recinzione, presentata il 03/10/1972, rilasciata il 08/11/1972 con il n. 127 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



CIL N. 140/2012, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione copertura condominiale, presentata il 03/10/2012 con il n. pr 9682 di protocollo

Comunicazione inizio lavori ordinaria N. 84/11, per lavori di manutenzione condominiale, presentata il 03/05/2011 con il n. 4599 prot. di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Art. 63 GF2 - Gamma Funzionale GF2 - PdR.63 - T2 - T2: sistemi insediativi consolidati - Tab.T2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Il PdR 2010 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale. Il PdR 2010, per gli ambiti territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri: - Diritto edificatorio: DE = 0,24 mq/mq - Indice edificabilità fondiaria massima: Ifmax = 0,31 mq/mq - Superficie coperta: Sc = 30 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,00 m3 - Superficie filtrante: Sfil = 30 %. Sensibilità paesaggistica SENSIBILITA 3 - classe III di sensibilità paesaggistica - PdR.109 Fattibilità geologica classe\_2 - classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - area a dissesto idrogeologico Basso (Bacino di alimentazione dei Fontanili) Sismico\_Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi. una porzione dell'area scoperta del fabbricato è sottoposta a (ACQ 150) vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art.142 comma 1 lettera c -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Note conformità edilizia:

a seguito di incarico di integrazione della perizia di stima depositata in data 14.6.2023 per riunione alla procedura RG. 393/2022 della procedura nr. 129/2024, la sottoscritta ha provveduto in data 18/06/2024 a richiedere al Comune di Jerago una verifica che non siano state presentate ulteriori pratiche edilizie successive alla data della richiesta del primo accesso atti del 03/04/2023. In data 19/06/2024 il Comune conferma che non risultano ulteriori pratiche presentate.

Note catastali:

Scheda catastale box auto: conforme salvo lieve modifica interna derivante da maggior spessore della muratura al confine con il box adiacente ed altezza interna indicata 2,9 in luogo di 2.50. Modifiche ininfluenti ai fini della conformità catastale.

Si segnala che l'intero fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parte, non risulta inserito nella mappa catastale rasterizzata, problematica da affrontare in sede condominiale.

Non risulta inoltre accatastato il box auto non dichiarato insistente su proprietà apparentemente condominiale. Necessita pertanto variazione catastale previa verifica della titolarità con eventuale rettifica notarile.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARTI COMUNI: - diversa distribuzione della rampa di accesso ai box e delle aree scoperte, tra cui assenza di scala esterna per accedere al giardino posteriore collocato a quota maggiore e di scala esterna per accedere al piano interrato nell'ex locale



caldaia, - una porzione dell'originaria cantina oggetto di stima è stata adibita a porzione condominiale, - l'ex locale caldaia è stato realizzato in diminuzione di superficie, - modifiche in riduzione di sagoma a seguito di diversa realizzazione della cucina degli appartamenti individuati nella LE 3/71 con lettera A ai piani 1 e 2 e nell'appartamento individuato con lettera B al piano 3 e conseguente modifica dei prospetti e dei balconi oltre ai relativi materiali, - modifiche in aumento dei balconi a tutti i piani, modifiche nelle finestrate a tutti i piani, presenza non dichiarata di pensilina a copertura dell'ingresso a piano seminterrato. APPARTAMENTO sub.5: L'appartamento presenta una conformazione in diminuzione di sagoma oltre a una distribuzione interna differente dalla LE del 23-02-71. In particolare in luogo di una porzione dell'originaria cucina è stata realizzata una porzione del balcone con lieve aumento della sua superficie. Non risulta dichiarato il balcone ad Est. I restanti balconi presentano una conformazione lievemente in aumento di superficie. Altezza interna lievemente in aumento rispetto a quanto dichiarato (2.87 in luogo di 2.8). Una camera da letto presenta superficie inferiore alla minima consentita. CANTINA sub.5: La cantina presenta una conformazione differente (in riduzione) rispetto al progetto della LE 23-02-73 in quanto una porzione della stessa è stata adibita a parte comune. Nella successiva LE 127/72 avente ad oggetto la costruzione di un box e non modifiche al fabbricato, la cantina viene rappresentata correttamente. BOX sub.11: sostanzialmente conforme salvo spessori muri divisorii tra le unità. Le modifiche sopra indicate sommariamente rispetto all'intero fabbricato, sono più nel dettaglio evidenziate nella relazione tecnica in data 23/02/2022 fornita dall'Amministratore di condominio in data 21/06/24, a seguito di rilievo delle parti comuni ed interno alle singole unità immobiliari dell'intero fabbricato, redatta da parte di un tecnico incaricato in occasione dello studio di fattibilità ai fini della detrazione fiscale "110%". Dalla stessa si rilevano in particolare le seguenti difformità e precisamente: "PIANO SEMINTERRATO - assenza di scala esterna per accedere al giardino posteriore collocato a quota maggiore - assenza di scala esterna per accedere al piano interrato nell'ex locale caldaia PIANO 1 E 2 Al confronto con la tavola del piano tipo allegata alla concessione edilizia si riscontra una difformità della sagoma dell'edificio in corrispondenza della cucina dell'appartamento A. Questa modifica inciderà anche sulle difformità a livello prospettico. PIANO TERZO Maggiori difformità vengono invece riscontrate in corrispondenza del terzo piano, complice anche l'assenza di una vera e propria tavola dello stesso, potendo solo fare riferimento al piano tipo. Qui, infatti, oltre alla medesima difformità presente nel piano 1° e 2°, si riscontra la presenza di n° 2 balconi in più nell'appartamento A in corrispondenza delle 2 camere, con conseguente dimensionamento diverso delle finestre. Mentre per l'appartamento B si riscontra la presenza di un balcone in più in corrispondenza di una camera e delle maggiori dimensioni di quello in corrispondenza della cucina. Inoltre, l'altezza di piano indicata di 2,80 risulta invece di 2,88. Nonostante questa differenza l'altezza dell'edificio risulta in realtà coerente con quanto concesso, in quanto il terzo piano è compreso totalmente nella copertura e l'altezza di riferimento dell'immobile è considerata quella di gronda ( 6,90 m) coerente con quanto realizzato.... le difformità riscontrate in pianta si verificano anche a livello prospettico con facciate differenti rispetto quanto assentito in concessione. Le dimensioni delle finestre non vengono riportate in pianta, il confronto viene effettuato esclusivamente basandosi a quanto rappresentato graficamente rapportato alla scala grafica di rappresentazione. FRONTE EST: - Presenza del balcone con relativa porta finestra al piano terzo - Finestre di dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato - Differente chiusura del balcone non in muretto ma con ringhiera in ferro FRONTE OVEST - Presenza di balcone con relativa porta finestra - Colonna di finestre con dimensioni minori oltre che differente rifinitura esterna in corrispondenza del piano terzo - Presenza di tettoia a protezione dell'ingresso."

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ed eventuale pratica di compatibilità paesaggistica per le opere esterne ricadenti in zona vincolata. La pratica andrà definita in accordo con la proprietà di tutti i condomini. Per definire la possibilità di una sanatoria condivisa con la proprietà dell'intero edificio si rende necessario un rilievo puntuale delle parti comuni e private



a seguito del quale sarà possibile definire se la sanatoria potrà rientrare negli artt. 36/36bis/37 del DPR 380/01 oppure se dovrà ricadere nel caso della "fiscalizzazione" art.34. Nell'impossibilità di definire pertanto la tipologia definitiva di sanatoria, che andrà dettagliatamente e preliminarmente sottoposta al Comune, si assume una presumibile sanzione amministrativa/pecuniaria imputabile alle unità oggetto di pignoramento da intendersi pro quota rispetto all'intero fabbricato, tenuto anche conto del nuovo DL 69/2024.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, sanzioni amministrative e pecuniarie presumibili (pro quota sull'intera proprietà stimata) tenuto conto anche delle sanzioni DL 69/24: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO, CANTINA E PARTI COMUNI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina presenta dimensioni inferiori a quelle risultanti dalla restituzione grafica della scheda catastale probabilmente a seguito di realizzazione del corridoio comune di maggior larghezza e di un muro perimetrale differente lato scala comune. L'altezza interna rilevata è di m. 2.48 rispetto all'altezza indicata nella scheda catastale di m. 2.70.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione scheda catastale con eventuale atto di cessione delle porzioni ricadenti nelle parti comuni (corridoio e porzione verso vano scala).

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale comprese spese tecniche e diritti, eventuale atto cessione al Condominio: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a CANTINA

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento presenta una conformazione differente (in aumento) rispetto alla scheda catastale. Si ritiene si tratti di errore di rappresentazione catastale a seguito di rilievo errato dell'unità la cui conformazione non è modificata rispetto alla data di realizzazione del fabbricato, tenuto anche conto della scheda di primo impianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale Docfa previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA PASCOLI 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a JERAGO CON ORAGO via Pascoli 6, della superficie commerciale di **87,68** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A parte di un fabbricato di civile abitazione, un appartamento al piano terzo, con annesse cantina ed autorimessa al piano interrato.

L'accesso all'immobile avviene da via Giovanni Pascoli n.6.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile pari a millesimi (v. atto di provenienza):

- 145,08 per il mappale 3099/5;
- 21,00 per il mappale 3099/11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3099 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 6, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 20/04/2010 Pratica n. VA0119521 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 9266.1/2010)  
Coerenze: al piano terzo: altra unità immobiliare e ascensore/vano scala, affaccio su parti comuni per i restanti lati. al piano interrato: enti comuni, corridoio comune, altre unità immobiliari.
- foglio 5 particella 3099 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 16,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: Altro box, altra unità immobiliare (cantina), altro box e cortile comune.  
Mappali Terreni Correlati: Foglio 1 - Particella 2831 - Foglio 1 - Particella 2830 (le visure al NCEU indicano mappale 2832 e non 2830). Immobile non inserito in mappa catastale al catasto terreni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## 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, Tradate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido

nella media 

centro commerciale

nella media 

municipio

nella media 

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km ingresso A8- Cavaria	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,7 km stazione Cavaria Oggiona Jerago	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A parte di un fabbricato di civile abitazione:

- un appartamento al piano terzo (ultimo piano) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio e tre balconi,
- una cantina al piano seminterrato con ingresso dal corridoio comune,
- un'autorimessa con ingresso dal corsello comune.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> battente realizzati in pvc e vetro camera, box cler in lamiera, cantina in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato, tapparelle pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mutatura intonacata , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beola- pavet	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès - lastre marmo (ingresso), box e cantina in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> singola a battente blindata realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piastrelle gres

*rivestimento interno*: posto in locali appartamento realizzato in intonaco

nella media

*scaie*: parti comuni con rivestimento in lastre marmo

nella media

Degli Impianti:

*ascensore*: condominiale

al di sotto della media

*citofonico*:

al di sotto della media

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media

*gas*: conformità: non rilevabile

*termico*: termoautonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

mediocre

*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in vasca biologica (informazione dedotta da dati Amministratore condominio)

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in cemento armato



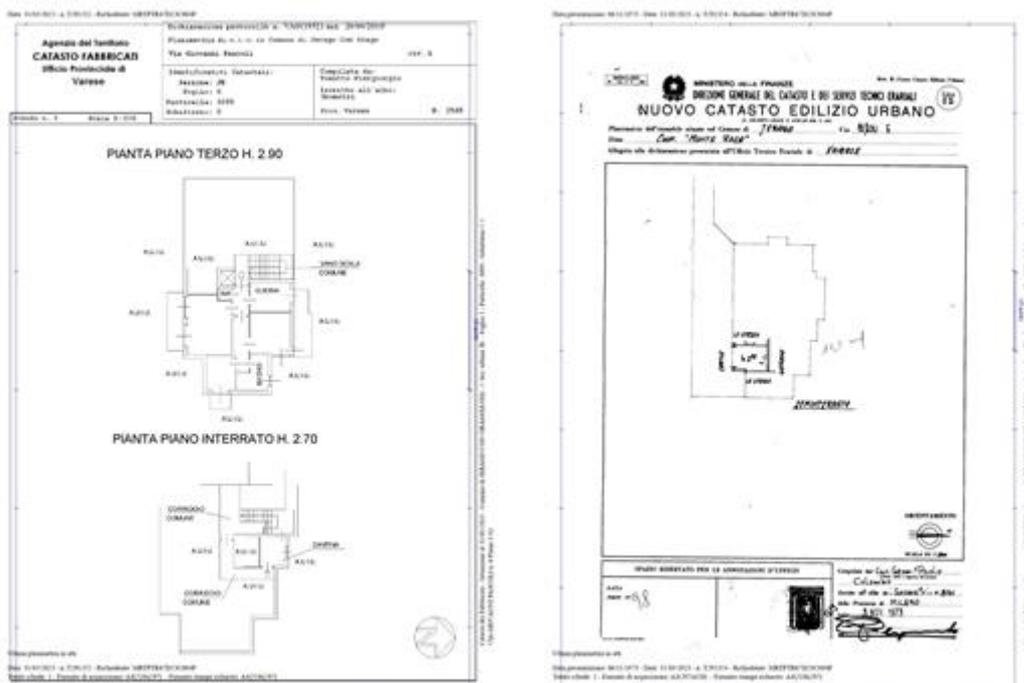
CONSISTENZA:

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 sub. 5	82,00	x	100 %	=	82,00
appartamento sub.5 -balconi	15,60	x	30 %	=	4,68
cantina sub.5	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>101,60</b>				<b>87,68</b>





**ACCESSORI:**

box singolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO SUB. 11	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione del prezzo degli Immobili in provincia di Varese- Camera Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Note: abitazioni abitabili in buono stato

Rilevazione del prezzo degli Immobili in provincia di Varese- Camera Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Note: box auto singoli

OMI - Agenzia del Territorio OMI 2023/2

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni civili Normale Box Normale € /mq 810/930



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendoci corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le consistenze indicate nelle schede catastali e nella pratica edilizia, in mancanza di un rilievo puntuale del fabbricato, le superfici lorde delle unità oggetto di valutazione sono state determinate sulla base del rilievo effettuato internamente ai locali e dello spessore delle murature di tamponamento, ove comodamente rilevabili.

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari.

Sono stati reperiti tre comparabili di mercato relativi a tre compravendite.

Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione.

Con tale procedimento è stato desunto il valore totale a corpo.

Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, valenza commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il procedimento di stima per comparazione-Market Comparison Approach (vedi allegato).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di JERAGO CON ORAGO, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

## 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	87,68	7,50	95.000,00	95.000,00
				<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.300,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.700,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.640,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 60,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

data 01/07/2024

il tecnico incaricato  
ing. Valeria Ribaldone

