



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
F.LLI MARA S.r.l., INTESA SANPALOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa E. TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

CF:SPRGPP57M02B300H
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA C. FERRINI 54
telefono: 0331342131
email: arch.g.speranza@gmail.com
PEC: giuseppe.speranza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Palazzina residenziale sita a Besnate in via Roma 21, della superficie commerciale di **442,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da palazzina ad uso residenziale, non ancora ultimata, composta da piano interrato (cantine/ripostigli), terra (n. 3 unità abitative, di cui una collegata al piano primo/sottotetto, e un locale tecnico), primo (n. 2 unità abitative e sottotetto annesso ad unità al piano terra), secondo/sottotetto (n. 1 unità abitativa).

L'immobile (non ancora ultimato) è oggetto di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi di sottotetto (v. successivo paragrafo 7).

Non risultano attualmente realizzate le autorimesse previste nelle pratiche edilizie autorizzate (v. allegato n. 8).

Gli accessi carraio e pedonale (a lavori ultimati) avverranno da via Roma.

NOTA: i numeri identificativi delle unità abitative (di seguito elencate) hanno riferimento nelle tavole progettuali di cui ai titoli abilitativi rilasciati.

I piani presentano le seguenti altezze:

piano interrato

altezza m 2,55 (h rilevata da piano finito)

piano terra

unità abitative 1-2 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) altezza m 3,30

unità abitativa 3 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza m 3,00

locale tecnico (h rilevata da piano rustico in presenza di sottofondo) altezza m 2,75

piano primo

unità abitativa 4 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) altezza m 3,20

unità abitativa 5 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) porzione con soletta piana altezza m 3,20; porzione con tetto a falde altezza min m 2,30 sotto travetto, max 3,20 sotto travetto

piano secondo/sottotetto

unità abitativa 6 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza min. m 2,40 sotto travetto; (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza max m. 3,40 travetto.

L'identificazione catastale seguente si riferisce a quanto attualmente risultante (situazione precedente all'intervento edilizio autorizzato non ancora ultimato).

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **2621** sub. **101** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio **11** particella **2621** sub. **102** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza

2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

- foglio 11 particella 2621 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio 11 particella 2621 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio 11 particella 2621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze dell'intero compendio immobiliare riferite al terreno di cui al mappale 2621 (v. estratto mappa): ciò in quanto le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione (già fisicamente identificate) non sono ad oggi accatastate. Da nord a nord in senso orario: via Roma, mappale 2949, mappale 2620, mappale 1171, mappale 2807.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	442,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 387.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 387.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 367.650,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi (09.12.2021 - 19.01.2022) l'immobile risultava libero in quanto non ultimato.

Il liquidatore della debitrice esecutata è stato collaborativo durante le fasi di accesso all'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, in forza di atto in data 09.06.2008 a rogito Dott.ssa Barbara Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 96407, racc. n. 9114, iscritta il 10.06.2008 a Milano 2 ai nn. 74612/18802, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 sub. 4 graffato al mappale 3594 sub. 5 (attualmente mappale 2621 sub. 101), mappale 3594 sub. 3 (attualmente mappale 2621 sub. 102) mappale 3594 sub. 4 (attualmente mappale 2621 sub. 103), mappale 2621 subb. 5-3; (C.T.) f. 9 - mappale 2621, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; **Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101**; Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dall'atto di provenienza di seguito citato.

NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 21.12.2007 a firma Dott.ssa Barbara Leo, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 96084, racc. n. 8895, registrato a Busto Arsizio in data 16.01.2008 al n. 332 serie 1T, trascritto il 18.01.2008 a Milano 2 ai nn. 7659/4350.

L'atto è riferito a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 sub. 4 graffato al mappale 3594 sub. 5 (attualmente mappale 2621 sub. 101), mappale 3594 sub. 3 (attualmente mappale 2621 sub. 102) mappale 3594 sub. 4 (attualmente mappale 2621 sub. 103), mappale 2621 subb. 5-3; (C.T.) f. 9 - mappale 2621, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NOTA: si rimanda alle sezioni "PATTO SPECIALE" (asservimento di area a verde di proprietà del confinante ai fini dei computi urbanistici) e "PATTI" contenute nell'atto sopraccitato per le relative prescrizioni contenute.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in virtù di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , deceduta in data 28.11.2000, registrata a Gallarate in data 28.11.2005 al n. 60 vol. 946 (v. nota) e trascritta a Milano 2 in data 20.11.2008 ai nn. 179041/116529.

Non risulta trascritta accettazione di eredità contro la de cuius Sig.ra *** DATO OSCURATO ***

NOTA: nell'atto di compravendita in data 21.12.2007 a rogito Notaio Dott.ssa B. Leo, è invece indicata la data del 08.05.2001 relativamente alla registrazione della denuncia di successione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Besnate risultano depositate le seguenti pratiche

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di provenienza sopra citato è riportato ..."*le opere di costruzione relative agli immobili qui venduti, sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967*". L'immobile è oggetto di intervento generale di ristrutturazione e recupero di sottotetto ai fini abitativi, autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

Pratica edilizia n. 65/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Ristrutturazione e recupero ai fini abitativi di sottotetto in edificio residenziale esistente".

Permesso di costruire n. 82/2007 rilasciato in data 10.10.2007.

Autorizzazione paesaggistica n. 85/2007 rilasciata in data 10.10.2007 prot. n. 4619-9990 del 12.10.2007.

Voltura a favore di *** DATO OSCURATO *** in data 03.06.2008 prot. n. 6189-6303.

- **NOTA:** si evidenzia che dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, risulta trascritta in data 21.05.2008 ai nn. 65968/36693 servitù di sopraelevazione a favore di *** DATO OSCURATO *** riferita a: Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 sub. 4 graffato al mappale 3594 sub. 5 (attualmente mappale 2621 sub. 101), mappale 3594 sub. 3 (attualmente mappale 2621 sub. 102) mappale 3594 sub. 4 (attualmente mappale 2621 sub. 103), mappale 2621 subb. 5-3; (C.T.) f. 9 - mappale 2621 (v. allegato n. 8).

Pratica edilizia n. 72/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante al PdC 82/07 del 10.10.2007 per modifiche interne ed esterne in edificio residenziale ...".

Permesso di costruire n. 42/2008 rilasciato in data 08.07.2008.

Autorizzazione paesaggistica n. 48/2008 rilasciata in data 08.07.2008 prot. n. 5794-7832 del 08.07.2008.

Comunicazione di fine lavori parziale protocollata in data 14.02.2011 al n. 2086.

Comunicazione inerente successiva presentazione di pratica edilizia protocollata in data 02.08.2011 al n. 0010062.

Pratica edilizia n. 124/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Opere eseguite in difformità dal PdC n. 82/07 del 10.10.2007 e dal PdC 42/08 del 08.07.2008 consistenti in variazioni non essenziali come traslazione di apertura, realizzazione di pilastro e slittamento di una parete in edificio residenziale ...".

Permesso di costruire in sanatoria n. 18/2012 rilasciato in data 20.04.2012.

Certificato di compatibilità paesaggistica rilasciato in data 20.04.2012 prot. n. 13398/11-4578.

Pratica edilizia n. 68/2012 del 22.08.2012 protocollo 9444, annullata con comunicazione in data 15.10.2012 prot. n. 11579.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con deliberazione di C.C. n. 33 del 01.12.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 34 del 21.08.2013

il mappale n. **2621** del foglio **11** ricade in:

"ZONA B2 - residenziale esistente e di completamento a concentrazione edilizia intermedia"

(v. allegato n. 9).

Si fa presente che in data 04.02.2022 il Consiglio Comunale di Besnate ha adottato Variante Generale al P.G.T., ad oggi non ancora pubblicata sul B.U.R.L..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento sono indicate (Comune di Besnate) le unità immobiliari come attualmente risultanti a Catasto Fabbricati. Non viene indicato il terreno di pertinenza identificato a Catasto Terreni come segue:

- foglio 9 particella 2621 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 700,00 mq.

Si evidenzia che l'attuale n. civico è il 21 anziché il n. 11 indicato nelle visure catastali, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato di fatto rilevato nei sopralluoghi in data 09.12.2021 e 19.01.2022 riscontra la mancata ultimazione dei lavori (si rimanda al paragrafo "descrizione dettagliata" relativamente al grado di realizzazione dell'intervento).

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alle pratiche ed ai relativi titoli edilizi ad oggi rilasciati, si evidenziano le seguenti differenze.

I riferimenti numerici delle unità abitative (di seguito elencate) e/o loro parti hanno corrispondenza con le tavole progettuali depositate all'U.T.C. di Besnate.

PIANO TERRA

- lieve diminuzione dell'altezza interna del locale caldaia comune

unità abitativa 3

- minore spessore muro esterno verso cortile (30 cm anziché 40 cm al netto del "cappotto")
- lieve diminuzione della larghezza della finestra (servizio igienico)
- realizzazione di finestra in luogo di porta finestra (soggiorno-pranzo-cottura)

PIANO PRIMO

sottotetto 1 (parte di unità abitativa 5 e parte di unità abitativa 3)

- minore spessore muro esterno verso cortile (30 cm anziché 40 cm al netto del "cappotto")

sottotetto 1 (parte di unità abitativa 5)

- lieve diminuzione della larghezza della finestra (servizio igienico)

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

unità abitativa 6

- realizzazione di porta finestra in luogo di finestra (camera 2)
- non realizzazione di lucernari

NOTA:

- si evidenzia che l'altezza interna minima indicata negli elaborati grafici di progetto pari a m 2,10 (lato camere a confine con proprietà di terzi) è da considerarsi errore materiale e di rappresentazione in quanto il colmo non è posizionato nell'esatta mezzeria degli ambienti (come riportato negli stessi elaborati e rilevato in loco) e conseguentemente le due imposte del tetto non possono essere simmetriche (e quindi di pari misura).

Quanto sopra deve essere valutato, quindi come detto, in relazione alla mancata ultimazione dei lavori previsti nelle pratiche edilizie citate: si evidenzia che il completamento dei lavori è subordinato a presentazione di relativa istanza c/o il Comune di Besnate.

I funzionari dell'U.T.C. di Besnate hanno valutato che, considerata l'esigenza di presentazione di tale nuova istanza di ultimazione, le differenze riscontrate possono essere ricomprese ed autorizzate con la conseguente emissione di nuovo titolo edilizio. Gli stessi funzionari hanno comunicato che il completamento delle opere, configurandosi come intervento di "manutenzione straordinaria" (essendo già completato l'intero involucro), non comporta la corresponsione di ulteriore contributo sul costo di costruzione.

Infine lo stesso U.T.C. ha evidenziato che, in caso vengano previste eventuali variazioni che comportino modifiche delle facciate così come attualmente autorizzate, sarà necessario presentare anche domanda di compatibilità paesaggistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile non è ultimato: le schede catastali che risultano depositate all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Varese - sono state presentate nell'anno 1987 e rappresentano uno stato dei luoghi antecedente l'intervento di cui alla presentazione delle pratiche edilizie citate.

Non è possibile stimare il costo di tale accatastamento in quanto lo stesso può variare in funzione sia del definitivo "layout" distributivo relativo al completamento dell'intervento sia delle conseguenti competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato relativamente alla redazione finale di eventuale variazione di mappa, elaborato planimetrico e schede NCEU.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESNATE VIA ROMA 21

PALAZZINA RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina residenziale sita a Besnate in via Roma 21, della superficie commerciale di **442,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da palazzina ad uso residenziale, non ancora ultimata, composta da piano interrato (cantine/ripostigli), terra (n. 3 unità abitative, di cui una collegata al piano primo/sottotetto, e un locale tecnico), primo (n. 2 unità abitative e sottotetto annesso ad unità al piano terra), secondo/sottotetto (n. 1 unità abitativa).

L'immobile (non ancora ultimato) è oggetto di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi di sottotetto (v. successivo paragrafo 7).

Non risultano attualmente realizzate le autorimesse previste nelle pratiche edilizie autorizzate (v. allegato n. 8).

Gli accessi carraio e pedonale (a lavori ultimati) avverranno da via Roma.

NOTA: i numeri identificativi delle unità abitative (di seguito elencate) hanno riferimento nelle tavole progettuali di cui ai titoli abilitativi rilasciati.

I piani presentano le seguenti altezze:

piano interrato

altezza m 2,55 (h rilevata da piano finito)

piano terra

unità abitative 1-2 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) altezza m 3,30

unità abitativa 3 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza m 3,00

locale tecnico (h rilevata da piano rustico in presenza di sottofondo) altezza m 2,75

piano primo

unità abitativa 4 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) altezza m 3,20

unità abitativa 5 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo e controsoffittatura in progetto) porzione con soletta piana altezza m 3,20; porzione con tetto a falde altezza min m 2,30 sotto travetto, max 3,20 sotto travetto

piano secondo/sottotetto

unità abitativa 6 (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza min. m 2,40 sotto travetto; (h rilevata da piano rustico in assenza di sottofondo) altezza max m. 3,40 travetto.

L'identificazione catastale seguente si riferisce a quanto attualmente risultante (situazione precedente all'intervento edilizio autorizzato non ancora ultimato).

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **2621** sub. **101** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 223,11 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio **11** particella **2621** sub. **102** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio **11** particella **2621** sub. **103** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
- foglio **11** particella **2621** sub. **3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

- foglio **11** particella **2621** sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Roma 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze dell'intero compendio immobiliare riferite al terreno di cui al mappale 2621 (v. estratto mappa): ciò in quanto le unità immobiliari risultanti dalla ristrutturazione (già fisicamente identificate) non sono ad oggi accatastate. Da nord a nord in senso orario: via Roma, mappale 2949, mappale 2620, mappale 1171, mappale 2807.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 15 km	buono	
autostrada distante circa 3 km	ottimo	
ferrovia distante circa 200 m	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate con cappotto esterno e relativo intonaco (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo portoghesi).

La struttura dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I terrazzi a piano primo e secondo presentano unicamente soletta in c.a. mentre balconi/terrazzo a piano secondo/sottotetto presentano anche parapetto.

Si rimanda alla descrizione relativa al grado di finitura in quanto la palazzina non è attualmente totalmente completata nelle sue varie componenti.

La palazzina è composta da (v. elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, in cui sono riportati i riferimenti numerici di seguito indicati, in quanto sono ancora da realizzare i tavolati divisorii interni):

piano terra

UNITA' ABITATIVA 1

- n. 1 soggiorno/pranzo/cottura
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 camera

oltre disimpegno

UNITA' ABITATIVA 2

- n. 1 soggiorno/pranzo/cottura
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 camera

oltre disimpegno

UNITA' ABITATIVA 3

- n. 1 soggiorno/pranzo/cottura
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno e scala di collegamento interna a piano primo ove è prevista n. 1 camera (sottotetto 1)

LOCALE TECNICO

- n. 1 locale caldaia comune

piano primo

UNITA' ABITATIVA 3 (sottotetto 1 - v. sopra)

- n. 1 camera

oltre scala di collegamento con piano terra

UNITA' ABITATIVA 4

- n. 1 soggiorno/pranzo/cottura
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 camera

oltre disimpegno e balcone

UNITA' ABITATIVA 5

- n. 1 soggiorno/pranzo
- n. 1 angolo cottura
- n. 1 servizio igienico
- n. 2 camere

oltre disimpegno, terrazzo e balcone

piano secondo/sottotetto 2

UNITA' ABITATIVA 6

- n. 1 soggiorno/pranzo
- n. 1 angolo cottura
- n. 2 servizi igienici
- n. 2 camere

oltre disimpegno, balconi e terrazzo

piano cantinato

- n. 6 cantine/ripostigli

I diversi piani sono collegati da scala interna comune ancora da ultimare

Determinazione del grado di finitura

Le opere mancanti, così come di seguito indicate e documentate nelle fotografie allegate, possono essere valutate facendo riferimento alle tabelle contenute nella pubblicazione “Tipologie edilizie – Prezzi” edita dalla Tipografia del Genio Civile e curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si ritiene di assegnare un **grado di finitura pari circa al 50%** in quanto devono ancora essere realizzati e/o completati:

- divisori interni
- sottofondi
- pavimenti / rivestimenti interni ed esterni
- zoccolini interni ed esterni
- serramenti esterni/interni
- portoni di ingresso
- impianto elettrico
- impianto di riscaldamento ed idrosanitario
- solette, sottofondi, pavimentazione e parapetti balconi
- opere in pietra
- opere in ferro
- intonaci
- tinteggiatura

Parti comuni

- realizzazione recinzione e cancelli carraio e pedonale
- opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, parcheggi, vano contatori ...)
- imbottitura e pavimentazione rampe scala comune
- sottofondi e pavimenti (disimpegni comuni)
- lattoneria
- intonaco/tinteggiatura (facciata, disimpegni comuni e vano scala)
- impianto elettrico
- impianto fognario

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitative piano terra	152,02	x	100 %	=	152,02

Locale caldaia piano terra	16,17	x	20 %	=	3,23
Unità abitative piano primo (compreso sottotetto 1)	168,19	x	100 %	=	168,19
Terrazzo piano primo	13,58	x	40 %	=	5,43
Balconi piano primo	9,00	x	25 %	=	2,25
Unità abitativa piano secondo/sottotetto 2	90,09	x	100 %	=	90,09
Terrazzo piano secondo/sottotetto 2	13,58	x	25 %	=	3,40
Balconi piano secondo/sottotetto 2	21,39	x	40 %	=	8,56
Piano cantinato	46,74	x	20 %	=	9,35
Totale:	530,76				442,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NOTA: il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato un grado di finitura omogeneo dell'immobile (e delle relative parti comuni), che comporta un consistente insieme di opere per ottenere l'ultimazione dell'edificio e tale per cui non può assolutamente essere considerata l'opzione di ultimare e conseguentemente valutare separatamente le unità immobiliari.

A) Palazzina (piano cantinato – terra – primo/sottotetto 1 – secondo/sottotetto 2)

Si ritiene di assegnare un grado di finitura pari al 50 %

(v. precedente descrizione dettagliata)

PIANO TERRA

Coefficiente di livello del piano.

Unità site a piano terra in edificio senza ascensore
coefficiente 0,97

Valore unitario di stima.

€1.800,00 / mq. x 0,50 x 0,97 = €873,00 / mq.

Valore di mercato.

mq. (152,02+3,23) x €873,00 / mq. = **€135.533,25**

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO 1

Coefficiente di livello del piano.

Unità site a piano primo in edificio senza ascensore
coefficiente 1,00

Valore unitario di stima.

€1.800,00 / mq. x 0,50 x 1,00 = €900,00 / mq.

Valore di mercato.

mq. $(168,19+5,43+2,25) \times \text{€}900,00 / \text{mq.} = \text{€}158.283,00$

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO 2

Coefficiente di livello del piano.

Unità site a piano secondo in edificio senza ascensore
coefficiente 0,90

Valore unitario di stima.

$\text{€}1.800,00 / \text{mq.} \times 0,50 \times 0,90 = \text{€}810,00 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

mq. $(90,09+3,40+8,56) \times \text{€}810,00 / \text{mq.} = \text{€}82.660,50$

PIANO CANTINATO

Si ritiene di assegnare esclusivamente per questo ambiente di dimensioni ridotte (pavimenti e relativi sottofondi già realizzati) un grado di finitura pari al **60%**

Coefficiente specifico.

Piano destinato a cantine/ripostigli
coefficiente 0,20

Valore unitario di stima.

$\text{€}1.800,00 / \text{mq.} \times 0,60 \times 0,20 = \text{€}216,00 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

mq. $46,74 \times \text{€}216,00 / \text{mq.} = \text{€}10.095,84$

TOTALE €386.572,59

arrotondato a **€387.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **387.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 387.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 387.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.800,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale.

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzina residenziale	442,52	0,00	387.000,00	387.000,00
				387.000,00 €	387.000,00 €

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: **€ 387.000,00**

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: **€ 387.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€ 19.350,00**

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: **€ 367.650,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **2** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 3 (stessa proprietà), viale Rejna, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *** NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.**

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott. A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. 210 del foglio 1 ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **2** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 3 (stessa proprietà), viale Rejna, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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 **€ 3.000,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **3** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 4 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 2 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott.

A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. **210** del foglio **1** ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **3** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 4 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 2 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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: **€ 3.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **4** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 5 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 3 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *** NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.**

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott. A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. 210 del foglio 1 ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **4** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 5 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 3 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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 **€ 3.000,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **5** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 6 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 4 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *** NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione**

del pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott. A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. 210 del foglio 1 ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **5** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 6 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 4 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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:	€ 3.000,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00 mq.** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **6** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 7 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 5 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott.

A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. 210 del foglio 1 ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **6** (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): unità immobiliare di cui al sub. 7 (stessa proprietà), viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 5 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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: **€ 3.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **7** (catasto fabbricati), sezione urbana JE , categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): mappale 3867 di proprietà di terzi, viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 6 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Data della valutazione:	31/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta di proprietà della debitrice esecutata.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 06.05.2022 non risultano contratti di locazione aventi come oggetto l'unità pignorata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 18.01.2022, 04.05.2022 e 17.05.2022

(v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato ipotecario (in atti) del 10.06.2021, che pertanto rimangono le seguenti.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.03.2021, n. 900 di repertorio, trascritto il 27.04.2021 a Milano 2 ai nn. 57755/39272, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043; Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918; f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389; Comune di Besnate (N.C.E.U.) - f. 11 – mappale 2621 subb. 102-103-3-5-101; **Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) - f. 5 – mappale 210 subb. 7-2-3-4-5-6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

NOTA: di seguito si riportano gli estremi degli immobili per i quali la Creditrice procedente intende rinunciare all'azione esecutiva con atto di rinuncia parziale all'esecuzione datato 31.05.2021

- Comune di Gallarate (C.T.) - f. 9 – mappale 8043
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 – mappale 3440-2917-2918
- Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 2 – mappale 1090-1118-511-2000-2001-389

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

NOTA: come richiesto nel quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, si evidenzia che il certificato ipotecario in atti non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** con atto di trasformazione di società stipulato il 19.07.2007 a firma Dott. A. Bortoluzzi, Notaio in Gallarate, rep. n. 95149, racc. n. 9831, trascritto il 30.07.2007 a Milano 2 ai nn. 122603/64560, contro *** DATO OSCURATO ***

L'atto è riferito a: unità negoziale 1- Comune di Jerago con Orago (N.C.E.U.) Sez. JE - f. 5 - mappale 210 subb. 2-3-4-5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

*** DATO OSCURATO *** con atto stipulato il 22.10.1991 a firma Dott. A. Graffeo, Notaio in Gallarate, rep. n. 44722, racc. n. 6252, registrato a Gallarate in data 07.11.1991 al n. 1647 serie 2V, trascritto il 11.11.1991 a Milano 2 ai nn. 84380/61614.

L'atto è riferito a: Comune di Jerago con Orago (C.T.) - f. 1 - mappale 210, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Jerago con Orago risultano depositate le seguenti pratiche del compendio comprendenti e riguardanti i posti auto in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 121/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Realizzazione palazzina residenziale di n. 6 appartamenti/nuovo ingresso carraio e pedonale/nuova recinzione/sostituzione rete metallica a recinzione esistente".

Concessione edilizia rilasciata in data 26.03.1990.

Pratica edilizia n. 74/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Variante alla C.E. n. 121/89 del 26.03.1990".

Concessione edilizia rilasciata in data 18.09.1991.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 24.03.1992.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Visto il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 12.10.2012, efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 22.05.2013

il mappale n. **210** del foglio **1** ricade in:

"T2: sistemi insediativi consolidati", "Gamma Funzionale GF2", "classe III di sensibilità paesaggistica".

(v. tutto quanto riportato nel C.D.U. del 05.05.2022 - allegato n. 9B).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIALE REJNA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Posto auto scoperto sito a Jerago con Orago in viale Rejna, della superficie commerciale di **11,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da posto auto scoperto in fregio a viale Rejna, con accesso diretto da tale strada.

Identificazione catastale:

- foglio **5** particella **210** sub. **7** (catasto fabbricati), sezione urbana JE , categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: viale Rejna, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Varese in data 02.03.1993 ed all'estratto mappa allegati): mappale 3867 di proprietà di terzi, viale Rejna, unità immobiliare di cui al sub. 6 (stessa proprietà), mappale 2919 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) POSTO AUTO SCOPERTO (piano terra)

Valore di mercato

a corpo **€3.000,00**

(con le considerazioni di cui al paragrafo 9)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui le unità si collocano.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati nei vari Comuni e nelle relative zone.

Viene considerato **valore di riferimento** per posti auto pari a **Euro 4.000,00/mq.** in considerazione di assenza di criticità di parcheggio su suolo pubblico.

Tale valore deve essere ridotto in funzione del fatto che tali posti auto sono "scoperti", esterni alla recinzione del compendio immobiliare e in fregio a strada pubblica. Inoltre la larghezza degli stessi (pari a m 2,10) è sensibilmente inferiore alla larghezza normalmente richiesta per i parcheggi auto (pari a m 2,50 - la superficie risultante pari a mq. 11,00 è conseguentemente e parimenti inferiore a quella richiesta pari a mq. 12,50).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

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 **€ 3.000,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€ 150,00
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:	€ 2.850,00

data 31/05/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ADELIO SPERANZA