



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 356/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BUILDING - S.R.L.**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**DOTT. MARCO LUALDI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GABRIELE SPOSATO**

CF:SPSGRL75S22L319P

con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2

telefono: 00393477852691

email: gabrielesposato@libero.it

PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2020

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a JERAGO CON ORAGO Via Milano 25, della superficie commerciale di **355,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa signorile distribuita su tre livelli: piano terra e piano primo ad uso abitazione e un piano seminterrato composto da locali accessori con annessa ampia area esterna a giardino di pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 357 piano terra, 347 primo, 264 interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, n. 1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: In senso orario: Via Milano, mappale 1089, mappale 886, mappale 108, mappale 500 e mappale 372

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** opificio a JERAGO CON ORAGO Via Milano 25, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso laboratorio situato a piano terra con annesso piccolo locale accessorio a piano interrato raggiungibile da scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 313-433 piano terra; 215-239 piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria D/1, rendita 1.632,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 31/03/1987 in atti dal 20/12/1999. Registrazione: DIV.DISTR.SPAZI INTERNI - P.F./99 (n. 53/1987)  
Coerenze: In senso orario: Via Milano, mappale 1089, mappale 886, mappale 108, mappale 500 e mappale 372

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>583,43 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 376.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 376.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 376.000,00</b>

Data della valutazione:

02/05/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo effettuati in data 28.12.2021 e 24.02.2022 era presente il signor .  
 , cugino dell'esecutata, in possesso delle chiavi dell'immobile staggito, il quale ha permesso l'accesso al CTU.

Da ricerche anagrafiche la signora non risulta più residente nel Comune di Jerago con Orago.

Si precisa che sul lotto insistono una tettoia adibita a deposito e una seconda tettoia adibita ad autorimessa, meglio individuate rispettivamente con i subalterni 3 e 4. I due subalterni riportano nell' intestazione la quota di proprietà pari a 1/2 a favore del sig. . deceduto il 13.09.2018.

Si precisa inoltre che l'area esterna della particella catastale urbana n° 3, al foglio 2 della sezione di Orago, è un'area comune ai fabbricati presenti nella stessa particella, di cui ai subalterni 1, 3, 4 e 5, pertanto è un bene utilizzabile da tutti i proprietari afferenti senza necessità di creare eventuali servitù di passo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/07/2013 a firma di Notaio TOSI ANDREA in Gallarate ai nn. 27673/16624 di repertorio, registrata il 31/07/2013 a Gallarate ai nn. 4736 serie 1T, iscritta il 31/07/2013 a Milano 2 ai nn. 74480/13342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 7 anni

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

pignoramento, stipulata il 24/10/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7135 di repertorio, trascritta il 19/11/2019 a Milano 2 ai nn. 143565/94419, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 15/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3447 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Milano 2 ai nn. 142893/91360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o

cautelare. Verbale di pignoramento immobile

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 subalterni 3 e 4 riportano nell'intestazione la quota di proprietà pari a 1/2 a favore del sig. \_\_\_\_\_, marito della sig.ra \_\_\_\_\_ I deceduto il 13.09.2018.

Per stabilire la reale intestazione e quote di proprietà dei due subalterni, è necessaria una complessa verifica della successione presentata e dell'eventuale testamento collegato, oltre alla rettifica degli errori nel cognome e nel codice fiscale del marito presenti nella banca dati catastale.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 13/09/2018), registrato il 18/09/2019 a ROMA 1 Trastevere ai nn. 261055/88888/19, trascritto il 23/09/2019 a Milano 2 ai nn. 117451/76327.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. P.E. 29/1971, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione nuovo bagno, copertura terrazzo con formazione di due locali di abitazione, nuovo balcone sulla facciata sud, presentata il 22/03/1971, rilasciata il 27/03/1971

N. P.E. 34/1972, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopralzo muri rustici esistenti e demolizione parte di tetto e rifacimento parte di esso, presentata il 06/04/1972

N. P.E. 56/1972, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento della muratura e della copertura del rustico esistente, presentata il 16/05/1972, rilasciata il 03/06/1972

N. P.E. 73/1972, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione interna e formazione di locali d'abitazione, presentata il 01/07/1972, rilasciata il 20/07/1972

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale, numero 30, Data atto 12/10/2012, l'immobile ricade in zona T2 Sistemi Insediativi Consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 82, 83 e 84 del PdR. L'immobile ricade nell'edificato delle soglie storiche 1934-1954.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non realizzazione di ampliamento. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria, agibilità, spese tecniche, oneri ed opere edili (valore stimato): €.18.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e in facciata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione al Catasto fabbricati, spese tecniche e oneri (valore stimato): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni circa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA MILANO 25

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a JERAGO CON ORAGO Via Milano 25, della superficie commerciale di **355,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Villa signorile distribuita su tre livelli: piano terra e piano primo ad uso abitazione e un piano seminterrato composto da locali accessori con annessa ampia area esterna a giardino di pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 357 piano terra, 347 primo, 264 interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, n. 1, piano: T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: In senso orario: Via Milano, mappale 1089, mappale 886, mappale 108, mappale 500 e mappale 372

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: è apprezzabile la prossimità con Varese e le sue attrazioni e con la zona dei laghi facilmente raggiungibile con collegamento autostradale, nonché nelle vicinanze la Valle dell'Arno con vari insediamenti storico-naturalisti.

SERVIZI

biblioteca	5	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	5	★ ★ ★ ★ ★
supermercato	5	★ ★ ★ ★ ★
ospedale	5	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 6 km	5	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 1 km	5	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante meno di 1 km	5	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione differisce dalla rappresentazione planimetrica catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e assenza del locale seminterrato.

**Al piano terra:** ingresso con scala, locale cucina, soggiorno, doppio disimpegno, bagno e due stanze.

**Al piano primo:** soggiorno, tinello, sala, doppio disimpegno, camera, bagno e ampio terrazzo ove era previsto un ampliamento volumetrico.

**A piano interrato:** locali cantine, disimpegno e locale sgombero.

L'accesso pedonale e carraio si attestano su strada privata parallela alla pubblica via Milano asfaltata e a doppio senso di marcia. E' presente un ulteriore accesso carraio direttamente sulla via Milano.

Facciate intonacate e tinteggiate con presenza di ammaloramenti. La base presenta una zoccolatura

in cemento strullato. Scale esterne di accesso realizzate in pietra protette da pensiline in ferro e vetro. Parapetti in colonnine di cemento. Manto di copertura con tegole in cotto.

Porte e portoni ad ante battenti in legno.

Infissi a doppia anta battente in legno con vetro semplice. Condizioni nella media.

Protezione degli infissi con tipologia a doppia persiana scorrevole in legno. Condizioni al di sotto della media.

Pavimentazioni interne prevalentemente con piastrelle in cotto, in gres porcellanato e in legno. Porte interne a doppia anta battente in legno e vetro. Rivestimenti e plafoni in intonaco. Si rilevano a piano primo diversi distacchi e muffe causate da infiltrazioni dalla copertura.

L'impianto elettrico e idrotermosanitario sono sottotraccia. Conformità non rilevabili.



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANTA PIANO PRIMO	111,00	x	100 %	=	111,00
PIANTA PIANO TERRA	146,00	x	100 %	=	146,00
PIANTA PIANO SEMINTERRATO	146,00	x	30 %	=	43,80
TERRAZZO PIANO PRIMO	25,00	x	35 %	=	8,75
TERRAZZO PIANO PRIMO	10,00	x	10 %	=	1,00
AREA ESTERNA	25,00	x	10 %	=	2,50
AREA ESTERNA	2.119,00	x	2 %	=	42,38
<b>Totale:</b>	<b>2.582,00</b>				<b>355,43</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

**Tipo fonte:** aggiudicazione in asta  
**Data contratto/rilevazione:** 05/12/2019  
**Descrizione:** Casa signorile  
**Indirizzo:** Via Milano - JERAGO CON ORAGO  
**Superfici principali e secondarie:** 349  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo richiesto:** 314.000,00 pari a 899,71 Euro/mq  
**Sconto trattativa:** 5 %  
**Prezzo:** 298.300,00 pari a 854,73 Euro/mq  
**Valore Ctu:** 314.000,00 pari a: 899,71 Euro/mq  
**Prezzo Base d'Asta:** 285.000,00 pari a: 816,62 Euro/mq  
**Distanza:** 500.00 m

COMPARATIVO 2

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** Agenzia on-line  
**Descrizione:** VILLA SINGOLA in stile coloniale di 6 locali oltre a posto auto/garage. Appezamento mq 250. Anno di costruzione 1967. Classe energetica F. Buono stato.  
**Indirizzo:** Via Libertà - JERAGO CON ORAGO  
**Superfici principali e secondarie:** 137  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo:** 230.000,00 pari a 1.678,83 Euro/mq

COMPARATIVO 3

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** Agenzia on-line  
**Descrizione:** VILLA di tre piani con giardino, garage/posto auto. Buono stato di conservazione. Anno di costruzione 1960. Classe energetica G. Finiture di pregio  
**Indirizzo:** Via Cesare Battisti n. 21 - JERAGO CON ORAGO  
**Superfici principali e secondarie:** 260  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo:** 620.000,00 pari a 2.384,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

**Tipo fonte:** annuncio immobiliare  
**Fonte di informazione:** Agenzia on-line  
**Descrizione:** VILLA INDIPENDENTE di due piani con giardino. Anno di costruzione 1984. Classe energetica D.  
**Indirizzo:** Via Milano - JERAGO CON ORAGO  
**Superfici principali e secondarie:** 341  
**Superfici accessorie:**  
**Prezzo:** 550.000,00 pari a 1.612,90 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri desunti dalle planimetrie in atti nelle pratiche edilizie messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado di finitura, la dotazione e la regolarità degli impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i valori di aerilluminazione, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

Si è altresì proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuale al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978 e nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" oltre ai coefficienti di merito tratti dal Borsino immobiliare "BORSINO IMMOBILIARE .IT" - Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benchè articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che

utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Si specifica inoltre che, per quantificare il valore del bene l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono altresì state tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, il livello di piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, il livello di completamento delle opere edili, la distribuzione interna, la dotazione di impianti la fruibilità dei locali, ecc. Non da meno ha tenuto conto delle aree scoperte di pertinenza. Si è poi tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **302.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 302.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 302.000,00**

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA MILANO 25

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO B

**opificio a JERAGO CON ORAGO** Via Milano 25, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso laboratorio situato a piano terra con annesso piccolo locale accessorio a piano interrato raggiungibile da scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, ha un'altezza interna di 313-433 piano terra; 215-239 piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria D/1, rendita 1.632,00 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 31/03/1987 in atti dal 20/12/1999. Registrazione: DIV.DISTR.SPAZI INTERNI - P.F./99 (n. 53/1987)

Coerenze: In senso orario: Via Milano, mappale 1089, mappale 886, mappale 108, mappale 500 e mappale 372

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: è apprezzabile la prossimità con Varese e le sue attrazioni e con la zona dei laghi facilmente raggiungibile con collegamento autostradale, nonché nelle vicinanze la Valle dell'Arno con vari insediamenti storico-naturalisti. .

#### SERVIZI

biblioteca	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	con negozi della zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	pubblici	
ospedale	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 6 km	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 1 km	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante meno di 1 km	servizio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Facciate intonacate e tinteggiate. Manto di copertura con tegole in cotto e lastre ondulate in fibrocemento.

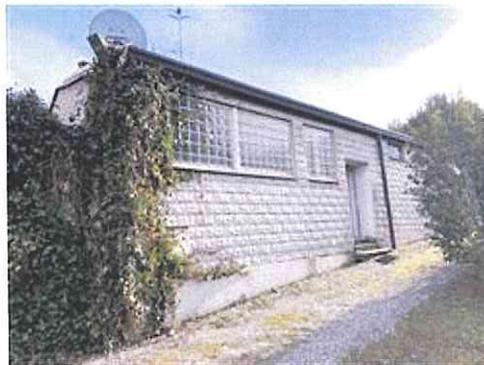
Porte e portoni ad ante battenti in ferro o ferro e vetro.  
 Infissi in ferro e vetro semplice, in vetrocemento lungo le pareti esterne.  
 Protezione degli infissi con inferriate.  
 Pavimentazioni interne prevalentemente di piastrelle in gres porcellanato. Porte interne ad anta battente in legno. Rivestimenti e plafoni in intonaco. Condizioni nella media.  
 Scala esterna di accesso al piano inetrato in pietra.  
 L'impianto elettrico e idrotermosanitario sono sottotraccia. Conformità non rilevabili.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
OPIFICIO	228,00	x	100 %	=	228,00
<b>Totale:</b>	<b>228,00</b>				<b>228,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo.

Al fine di poter meglio individuare il valore di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto comunque attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" pubblicato dalla camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Come terzo riferimento si sono assunti dati da portali web relativi al Mercato Immobiliare in Jerago con Orago.

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dalla stato di fatto, dalla tipologia edilizia (appartamento con sottotetto non abitabile), dalle connotazioni

funzionali, dalla accessibilità e collocazione.

Tale valore è stato opportunamente adeguato in funzione della età del fabbricato. La valutazione ha tenuto conto altresì dello stato di manutenzione.

Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benchè articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da

considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la tipologia dell'unità immobiliare, il metodo ritenuto più adatto è quello del valore a corpo per la cui determinazione il sottoscritto ha eseguito una indagine comparativa presso alcuni operatori immobiliari locali al fine di raccogliere un ventaglio di valori comunemente applicati per transazioni concernenti immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate (1° semestre 2021), Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese (23 settembre 2020)

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	355,43	0,00	302.000,00	302.000,00
B	opificio	228,00	0,00	93.000,00	93.000,00
				<b>395.000,00 €</b>	<b>395.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**Si sottolinea che i subalterni 3 e 4 risultano di proprietà per la quota di 1/2.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 376.000,00**

**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: **€. 376.000,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 376.000,00**

data 02/05/2022

il tecnico incaricato  
GABRIELE SPOSATO



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8305215

Comune Jerago con Orago

Ditta Car. Uff. Michoud

Via Milano 36/38

Leone fu Oddone

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

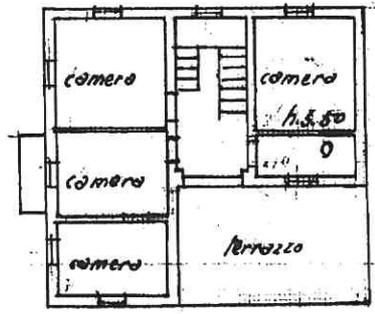
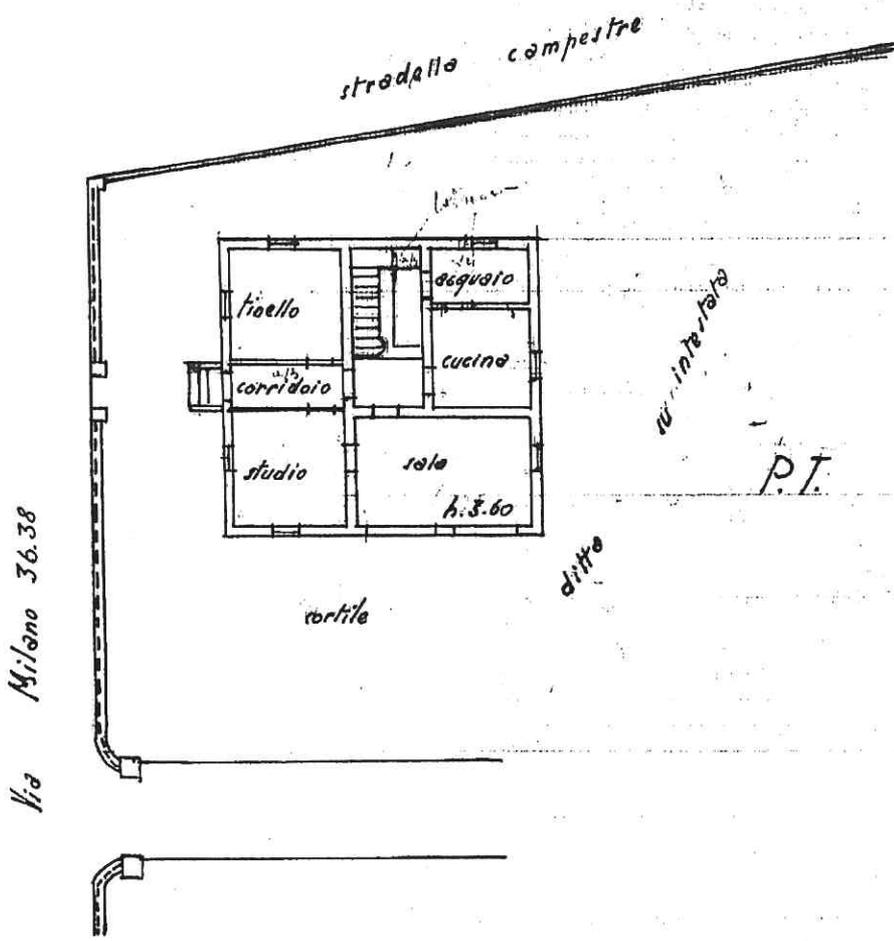
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di JERAGO CON ORAGO

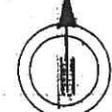
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO

8305215  
337



I.P.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:  
Geom. Natale Proderio  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri  
della Provincia di Varese

Data 20.6.940/

Firma geom. Natale Proderio

