



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

313/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA, INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Marco Lualdi

CUSTODE:
G.I.V.G. srl - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/06/2023

creata con Tribù Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonella Lombardo

CF: LMBNNL70C55F205T
con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A
telefono: 0331 799941
email: antonella.lombardo@libero.it
PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.250,00
Data della valutazione:	14/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dal sig. Giancarlo Tonelli; gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

Denuncia di successione in morte del padre, TONELLI Renato, deceduto a Gallarate il 07/08/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

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

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

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA ZENI 10, FRAZIONE JERAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

SERVIZI

asilo nido	asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

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

- disimp. mq 2.30

I locali presentano le seguenti finiture

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

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: trilocale in corte da ristrutturare
Indirizzo: Jerago centro
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: trilocale in corte con box
Indirizzo: Jerago centro
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

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

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

- foglio 5 particella 81 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, portico comune, cortile comune, sub. 5, A.U.I., mappale 74, mappale 73.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dal sig. Franco Tonelli; gli esecutati hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

Denuncia di successione in morte del padre, TONELLI Renato, deceduto a Gallarate il 07/08/1989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA ZENI 10, FRAZIONE JERAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

- foglio 5 particella 81 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Zeni, 8, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario: mappale 80, portico comune, cortile comune, sub. 5, A.U.I., mappale 74, mappale 73.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	asilo nido	
scuola per l'infanzia	scuola per l'infanzia	
scuola elementare	scuola elementare	
scuola media inferiore	scuola media inferiore	
municipio	municipio	
centro sportivo	centro sportivo	
piscina	piscina	
negozi al dettaglio	negozi al dettaglio	
farmacie	farmacie	

COLLEGAMENTI

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

autobus distante 300 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

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

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

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

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

I locali presentano le seguenti finiture:

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

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale con box in asta

Indirizzo: via Garibaldi 18

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Pascoli

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

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

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

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

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