



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

338/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

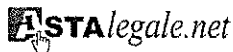
DEBITORE:

()

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO GAGLIARDI

CF: GGLLSN79A06B300I
con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7
telefono: 003903311482437
fax: 003903311482437
email: alessandro_gagliardi@libero.it
PEC: archi_gagliardi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 338/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a JERAGO CON ORAGO via Giuseppe Garibaldi 19, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da appartamento individuato al piano terra di edificio residenziale a corte.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina abitabile, una camera, un bagno e un ripostiglio con accesso dall'esterno. Sono altresì di pertinenza dell'appartamento una porzione di corte esclusiva esterna e un box.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 113, oltre ad aree esterne ad uso esclusivo di mq 40 e al box di mq 16

L'accesso pedonale e carraio dalla via Garibaldi avviene attraverso il cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4598 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397.67 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 19, piano: terra, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 05/06/2007 Pratica n. VA0197215 in atti dal 05/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8467.1/2007)
Coerenze: - dell'appartamento (e delle annesse due piccole porzioni di area esclusiva a corpo): mappali 58 e 63, unità immobiliare distinta con il sub. 506, corte comune distinta con il sub. 507, scala comune alle unità immobiliari subb. 504 e 505, corte comune distinta con il sub. 507, mapp. 121 - della porzione di corte esclusiva: unità immobiliare sub. 505, mapp. 2054, unità immobiliare sub. 504, corte comune distinta con il sub. 507

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

B box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4598 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 19, piano: terra, intestato a , derivante da Variazione del 26/01/2012 Pratica n. VA0022757 in atti dal 26/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8022.1/2012)
Coerenze: corte comune distinta con il sub. 507, unità immobiliare sub. 501, mappale 2054 e proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

117,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.720,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.834,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.834,00
Data della valutazione:	15/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 19/06/2007 a firma di Notaio Boga Renato , a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 224.000,00.

Importo capitale: 112.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca iscritta il 22/06/2007 ai nn. 96691/25975

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/10/2022 a Milano 2 ai nn. 145867/98365, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa, contro , derivante da Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2007), con atto stipulato il 19/06/2007 a firma di Notaio Renato Boga ai nn. 10505/7062 di repertorio, registrato il 21/06/2007 a Varese ai nn. 5939/1T, trascritto il 22/06/2007 a Milano 2 ai nn. 96690/50595

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/1980 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 13/09/1980 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 334169 di repertorio, trascritto il 24/09/1980 a Milano 2 ai nn. 52101/41982

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 55/89, per lavori di Ristrutturazione fabbricato residenziale, rilasciata il 29/04/1989

Concessione Edilizia N. 101/1998, intestata a , per lavori di realizzazione di autorimessa esterna, presentata il 22/10/1998 con il n. 8915 di protocollo, rilasciata il 30/05/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino parete disimpegno: € 1.000,00

Non è presente il disimpegno tra la camera e la zona giorno. La parete per l'individuazione di tale disimpegno dovrà essere ripristinata, come da elaborati progettuali e schede catastali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN JERAGO CON ORAGO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a JERAGO CON ORAGO via Giuseppe Garibaldi 19, della superficie commerciale di **117,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da appartamento individuato al piano terra di edificio residenziale a corte.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina abitabile, una camera, un bagno e un ripostiglio con accesso dall'esterno. Sono altresì di pertinenza dell'appartamento una porzione di corte esclusiva esterna e un box.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 113, oltre ad aree esterne ad uso esclusivo di mq 40 e al box di mq 16

L'accesso pedonale e carraio dalla via Garibaldi avviene attraverso il cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4598 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 19, piano: terra, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 05/06/2007 Pratica n. VA0197215 in atti dal 05/06/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8467.1/2007)
Coerenze: - dell'appartamento (e delle annesse due piccole porzioni di area esclusiva a corpo): mappali 58 e 63, unità immobiliare distinta con il sub. 506, corte comune distinta con il sub. 507, scala comune alle unità immobiliari subb. 504 e 505, corte comune distinta con il sub. 507, mapp. 121 - della porzione di corte esclusiva: unità immobiliare sub. 505, mapp. 2054, unità immobiliare sub. 504, corte comune distinta con il sub. 507

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	vicino	★★★★★	★★★★★
scuola per l'infanzia	vicino	★★★★★	★★★★★
scuola media inferiore	vicino	★★★★★	★★★★★
scuola media superiore	vicino	★★★★★	★★★★★
biblioteca	vicino	★★★★★	★★★★★
farmacie	vicino	★★★★★	★★★★★
municipio	vicino	★★★★★	★★★★★
negozi al dettaglio	vicino	★★★★★	★★★★★
ospedale	vicino	★★★★★	★★★★★

supermercato nella media ★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16,5 km nella media ★★★★★

autostrada distante 1,8 km sotto la media ★★★★★

ferrovia distante 2,3 km sotto la media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★

luminosità: al di sopra della media ★★★★★

panoramicità: al di sopra della media ★★★★★

impianti tecnici: nella media ★★★★★

stato di manutenzione generale: nella media ★★★★★

servizi: nella media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in alluminio nella media ★★★★★

infissi interni: ante battente realizzati in legno tamburato nella media ★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in masselli autobloccanti nella media ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★

portone di ingresso: ante battente realizzato in alluminio con specchiature in vetro nella media ★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica nella media ★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco stollato nella media ★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★

rivestimento interno: realizzato in intonaco civile. nella zona giorno l'intonaco presenta, in alcuni punti, segni di ammaloramento causati dall'umidità di risalita nella media ★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media ★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media ★★★★★

energia solare: pannelli fotovoltaici conformità: conforme. potenza impianto 3,5 kw nella media ★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano nella media ★★★★★

conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio conformità: non rilevabile

5 5 5 5 5 5 5 5 5 5

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	113,00	x	100 %	=	113,00
Area esterna ad uso esclusivo	40,00	x	10 %	=	4,00
Totale:	153,00				117,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa singola.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4598 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana JE, categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, 19, piano: terra, intestato a , derivante da Variazione del 26/01/2012 Pratica n. VA0022757 in atti dal 26/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 8022.1/2012)
Coerenze: corte comune distinta con il sub. 507, unità immobiliare sub. 501, mappale 2054 e proprietà di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	16,00	x	40 %	=	6,40
Totale:	16,00				6,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto del discreto stato di manutenzione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,00	x	800,00	=	93.600,00
Valore superficie accessori:	6,40	x	800,00	=	5.120,00
					98.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Codice della valutazione immobiliare indipendente, Listino Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura 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	117,00	6,40	98.720,00	98.720,00
				98.720,00 €	98.720,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta comodamente divisibile

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 97.720,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 4.886,00

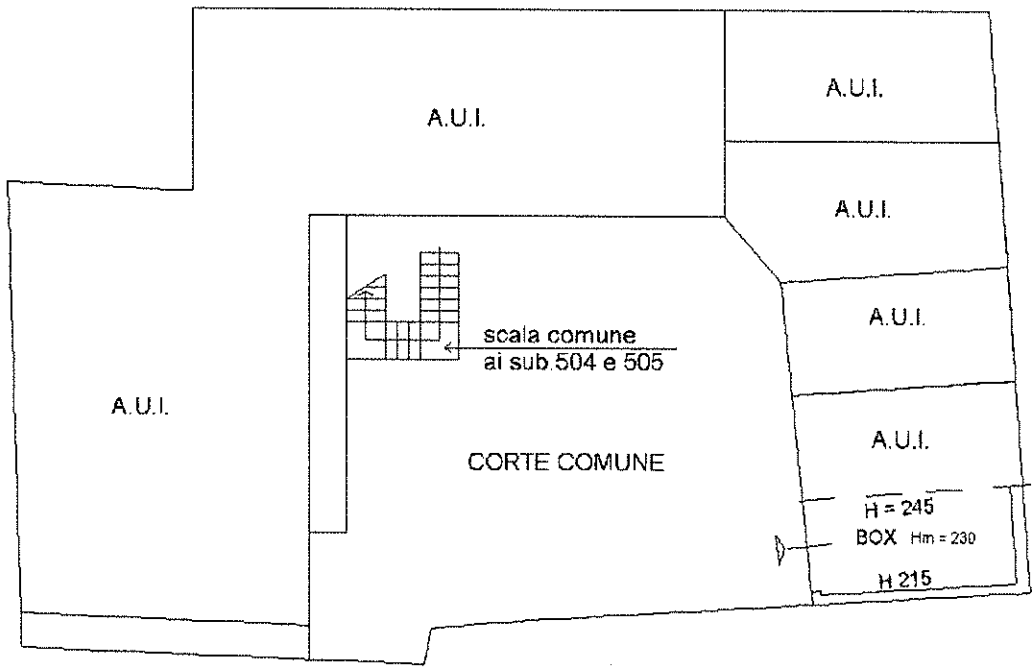
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.834,00

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:	€. 92.834,00

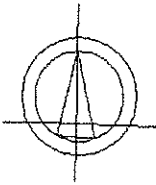
data 15/03/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRO GAGLIARDI

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Varese	Dichiarazione protocollo n. VA0179632 del 23/05/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Jerago Con Orago Via Giuseppe Garibaldi civ. 19	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Cassanelli Elena
	Sezione: JE	Isritto all'albo: Architetti
	Foglio: 3	Prov. Varese
	Particella: 4598	N. 2310
	Subalterno: 502	



PIANTA PIANO TERRA



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0197215 del 05/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Jerago Con Orago

Via Giuseppe Garibaldi

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione: JE

Foglio: 3

Particella: 4598

Subalterno: 503

Compilata da:

Cassanelli Elena

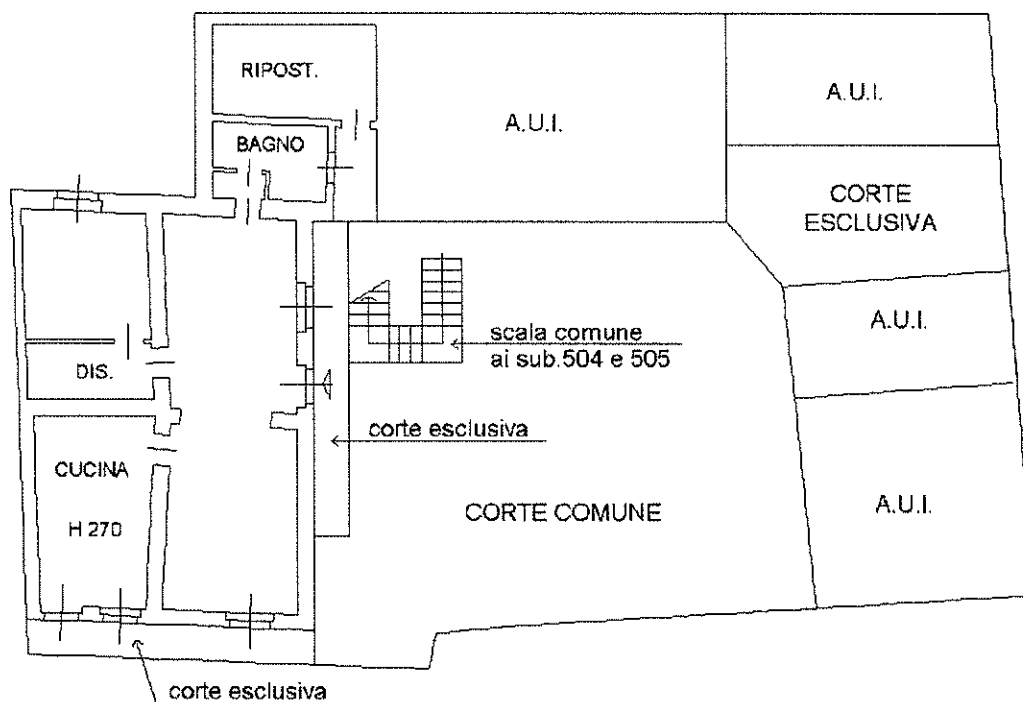
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Varese

N. 2310

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

