



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Valeria Ribaldone

CF:RBLVLR67B46D869P

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

telefono: 0331799074

email: valeria@studiorm.net

PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
177/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a JERAGO CON ORAGO via San Francesco 5, della superficie commerciale di 177,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare in villetta a schiera con annessa autorimessa,

inserita in un più ampio complesso residenziale denominato *Residence Paradiso*, articolato in una palazzina di n. 12 appartamenti, n. 7 villette a schiera, n. 19 autorimesse.

La villetta, destinata a residenza, si sviluppa su **tre piani fuori terra oltre a piano interrato**, con collegamento verticale garantito da vano scala interno.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene dal corsello condominiale comune; la stessa risulta inoltre direttamente collegata al disimpegno del piano interrato dell'unità abitativa.

All'unità compete la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e beni comuni del complesso, ai sensi dell'art. 1117 c.c., come da tabelle millesimali.

L'accesso carrabile e pedonale al complesso avviene dalla strada di lottizzazione che collega il piazzale del Cimitero con il Residence. Si precisa che tale strada non risulta ancora ceduta gratuitamente al Comune, come previsto dalla convenzione urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-s1, interno villa n.6, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1918 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO , piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2012 Pratica n. VA0129936 in atti dal 16/05/2012 COSTITUZIONE (n. 1287.1/2012)

Coerenze: PT: mappale 1834, altra unità immobiliare sub.28, parte comune al sub. 1, altra unità immobiliare sub. 26. P s1: mappale 1834, altra unità immobiliare sub.28, altra unità immobiliare sub. 8, altra unità immobiliare 26. P1-2: vista su stesso subalterno, altra unità immobiliare sub.28, vista su stesso subalterno, altra unità immobiliare 26.

- il subalterno 1 (uno) individua bene non censibile comune ai subalterni dal 3 al 38 (accesso carraio e pedonale, corsello, nicchie contatori) ai sub. dal 3 al 38, e sub. 501) - il subalterno 2 (due) individua bene non censibile comune (vano scala, accesso pedonale, locale caldaia,



locale macchine, nicchia contatori) ai
sub.10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,501.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.I **box doppio**, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1918 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 10, consistenza 33 mq, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2012 Pratica n. VA0129936 in atti dal 16/05/2012 COSTITUZIONE n. 1287.1/2012
Coerenze: altra unità immobiliare SUBALTERNO 27, altra unità immobiliare SUBALTERNO 9, CORSELLO SUB.1, altra unità immobiliare SUB.7.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 218.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'immobile è occupato dalla sig.ra _____ con la figlia minore.

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese -Ufficio Territoriale di Varese, a seguito di istanza inoltrata dalla scrivente in data 03.09.2025, Protocollo 163513, ha comunicato che "non esistono contratti locativi registrati presso lo scrivente ufficio per le unità immobiliari indicate. Si precisa che per il soggetto esiste un comodato d'uso registrato presso l'ufficio territoriale di Roma 6 – EUR Torino, alla quale va fatta richiesta dell'eventuale copia, con i seguenti estremi: anno 2025 serie 3X numero 642 la registrazione è avvenuta telematicamente con richiedente

L'avvocato Andrea Civati di parte esecutata ha fornito Sentenza 831/2025 del 04/07/2025 RG 556/2025 di condanna ai resistenti (occupanti senza titolo) al rilascio immediato a favore della proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Dal titolo di provenienza si evincono inoltre relativamente al complesso immobiliare di cui le unità oggetto della valutazione sono parte:

- servitù di posa e mantenimento della tubazione in sottosuolo per lo scarico delle acque reflue costituite con atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, notaio in Opera, in data 4 febbraio 2010 rep.n.5792/3946, registrato a Milano 5 il giorno 11 febbraio 2010 al n.2612 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 12 febbraio 2010 ai numeri da 17518/10633 a 17533/10648;
- patti contenuti nell'atto in autentica notaio Giuseppe Brighina di Gallarate in data 15 novembre 2002 rep. n. 181999/47942, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 17 novembre 2002 ai n.ri 108099/73715 e ai n.ri 108100/73716, nonché nel citato atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, notaio in Opera, in data 4 febbraio 2010 rep. n. 5792/3946 (portante compravendite, cessioni di volumetrie, dichiarazione di nomina e costituzione di servitù).

Riguardo all'accesso ed allo scarico alle unità immobiliari in oggetto, si riporta letteralmente quanto trascritto nell'atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Maria Sironi di Opera del 30 novembre 2012 repertorio n. 9612/6206:

" ... omissis ...**ACCESSO E SCARICO:** si attuano dalla strada che collega il piazzale del Cimitero al complesso immobiliare contrattuale, in conformità alla convenzione in premessa citata, strada che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Jerago con Orago. Fino a tale momento, detto passaggio si attua, ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile, in servitù temporanea di passo pedonale e carraio su detta porzione di terreno adibita a strada, servitù temporanea che cesserà non appena detta strada verrà ceduta al Comune, in esecuzione di quanto stabilito nella più volte citata Convenzione 4 febbraio 2010. ... omissis ... "

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:

convenzione urbanistica, stipulata il 04/02/2010 a firma di dr.Enrico Maria Sironi ai nn. 5793/3947 di repertorio, trascritta il 12/02/2010 a MI 2 ai nn. 17535/10650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO-CONVENZIONE EDILIZIA

convenzione urbanistica, stipulata il 10/12/2012 a firma di RICCIARDI ROBERTO ai nn. 1686 di repertorio, trascritta il 09/01/2013 a MI 2 ai nn. 2101/1562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO-CONVENZIONE EDILIZIA.

ALL'ART. 5 VIENE AGGIUNTO IL SEGUENTE COMMA "2. OLTRE ALLE OPERE DI CUI AL COMMA 1. IL LOTTIZZANTE SI IMPEGNA AD ESEGUIRE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI DURATA DELLA CONVENZIONE ULTERIORI OPERE A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 56.701,65 Opere oggetto ulteriore modifica: realizzazione di un locale uso cucina presso Parco Onetto- verbale di consegna per la realizzazione all'impresa in data 21/12/2012. tempo utile per realizzazione: 90 giorni. In data 27/06/2015, a seguito di richiesta di svincolo delle fidejussioni prestate per le opere di urbanizzazione, il Comune di Jerago con Orago



riduce la polizza fidejussoria in capo a _____ srl all'importo di € 1.000. Dall'accesso atti del Comune e dalle informazioni ricevute non sono emersi collaudi definitivi delle opere di urbanizzazione con relativi svincolo totale della fidejussione. Dalle visure catastali non probatorie i terreni adibiti a strada oggetto di cessione al Comune, non sono ancora stati ceduti da parte del soggetto attuatore (_____ , successivamente dichiarato fallito).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/09/2019 a firma di notaio ATZORI FLAVIANO ai nn. 14138/12907 di repertorio, iscritta il 09/09/2019 a MI 2 ai nn. 113017/21096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300600.

Importo capitale: 167000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU FG 3 SEZ OR Particella 1918 Subalterno 27 e subalterno 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 20264/ di repertorio, trascritta il 23/06/2025 a MI 2 ai nn. 88661 / 61171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 22/10/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 11619 di repertorio, trascritta il 22/10/2014 a MI 2 ai nn. 113788/77820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sezione Urbana OR, Foglio 3, Mappale 1918, NCEU, subalterni: 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 39, siti nel Comune di Jerago con Orago (VA)..

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: Annotazioni di restrizione di beni (Tipo atto 0725), Servizio P.I. Milano 2: 28/09/2018 – nn. 121793/19638 su Sub. 12 e 30 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 28/09/2018 – nn. 121800/19645 su Sub. 14 e 31 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 12/02/2020 – nn. 17346/4241 su Sub. 39 e 19 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 12/02/2020 – nn. 17353/4248 (annotazione a trascrizione) 01/10/2020 – nn. 105570/19622 su Sub. 25 e 6 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 12/02/2020 – Reg. Part. 4241, Reg. Gen. 17346 12/02/2020 – Reg. Part. 4248, Reg. Gen. 17353 01/10/2020 – Reg. Part. 19622, Reg. Gen. 105570

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/10/2016 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 01/12/2016 a MI 2 ai nn. 143885 / 91338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Comune di Jerago con Orago (VA) – NCEU: Sezione Urbana OR, Foglio 3, Mappale 1918, Subalterni: 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 39 Foglio 1, Mappale 4651, Subalterni: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti: Restrizioni di beni – Servizio P.I. Milano 2 (Tipo atto 0725): 28/09/2018 – nn. 121795/19640 su Sub. 12 e 30 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 28/09/2018 – nn. 121802/19647 su Sub. 14 e 31 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 12/02/2020 – nn. 17348/4243 su Sub. 39 e 19 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp.



1918) 12/02/2020 – nn. 17355/4250 (annotazione a trascrizione) 01/10/2020 – nn. 105572/19624 su Sub. 25 e 6 (Sez. Urbana OR, Foglio 3, Mapp. 1918) 28/09/2018 – n. 19652 14/06/2019 – n. 12683 12/02/2020 – n. 4236 06/03/2020 – n. 6911 03/06/2020 – n. 10881 19/06/2020 – n. 12371

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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.422,00
Millesimi condominiali:	60,574
Ulteriori avvertenze:	

Complesso condominiale denominato "Residence Paradiso" disciplinato dal Regolamento di Condominio con relative tabelle millesimali, allegato sotto la lettera -A all'atto a rogito dr. Enrico Maria Sironi, notaio in Opera, in data 31 ottobre 2012 rep.n.9469/6156, registrato a Milano 5 il 2 novembre 2012 al n.8870 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 2 novembre 2012 ai n.ri 108750/73520.

L'amministratore di condominio in data 23/09/2025 ha fornito le seguenti informazioni in merito alle unità oggetto della procedura:

- tabelle millesimali indicanti i subalterni componenti il condominio ed i loro rispettivi valori;
- Per la gestione corrente annualità 2025/2026, periodo 01.05.2025/30.04.2026 competono totali **€1.218,55** di cui €1.059,20 -abitazione- ed €159,33 -box- (presenti arrotondamenti di €0,02 prodotti da gestionale, vedasi Preventivo 25/26, riparto e relativo prospetto rate allegati);
- Alla data odierna risulta un totale quote scadute quote per **€7.494,39**, vedasi situazione versamenti al 23.09.2025 allegata;
- Rispetto il biennio risultano scaduti **€487,42 (appartamento+box) relativi la gestione 2025/2026** (vedasi situazione versamenti al 23.09.2025, nella prima rata oltre al totale debito pregresso, presente il valore di 1/5 del totale preventivo di spesa 25/26) ed **€1.160,45(box)+€1.774,76(abitazione) per un totale di €2.935,21 relativi all'annualità 2024/2025** (vedasi riparto 2024/2025 allegato), il tutto per un totale di **€3.422,63 al 23.09.2025;**
- Risultano deliberate le spese ordinarie 25/26, il piano rateale prevede ulteriori n. 3 rate, rispetto quanto già scaduto, per €243,71 ciascuna, vedasi situazione versamenti al 23.09.2025 allegata indicante le precise date scadenza ratei futuri;
- Presente deposito da parte del legale incaricato da parte del condominio, Avv.to Giorgia Colombo (g.colombo@ddcstudiolegale.com - tel. 02 38237104), ricorso per ottenimento DI c/o Giudice di Pace Busto Arsizio, DI non ancora emesso, R.G. 1292 / 2025, quota capitale €4.842,11 (vedasi profilo fascicolo Giudice di Pace allegato).

"Rispetto la profilazione urbanistica, è pendente il rilascio agibilità, sono subentrato



nell'amministrazione del contesto immobiliare ad inizio 2025, purtroppo vi è stato passaggio di consegne carente con la precedente amministrazione e, stante altre problematiche, la pratica è stata accantonata momentaneamente e non ho documentazione a supporto."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

PRECEDENTI PROVENIENZE (si rimanda alla certificazione notarile Dottor Vincenzo CALDERINI):

A _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, e _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, gli immobili NCEU Sezione Urbana OR Foglio 3 Particella 1661, NCT Foglio 3 Particella 43, NCT Foglio 3 Particella 639, NCT Foglio 3 Particella 417, sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Fenaroli Dr. Lorenzo del 20/05/1998 repertorio n. 80652 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19/06/1998 al numero di registro generale 48528 e numero di registro particolare 35302, da _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Jerago Con Orago (VA).

A _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili NCT Foglio 2 Particella 399, NCT Foglio 2 Particella 418, NCT Foglio 2 Particella 422, NCT Foglio 2 Particella 640, NCT Foglio 2 Particella 619, NCT Foglio 2 Particella 627, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Biagio Favuzza del 13/06/1995 repertorio n. 646226 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 08/07/1995 al numero di registro generale 60951 e numero di registro particolare 37520, da _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Jerago Con Orago (VA).

A _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, e _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di usufrutto, gli immobili NCT Foglio 2 Particella 400, NCT Foglio 2 Particella 419, NCT Foglio 2 Particella 641 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Sergio Fantasia dell'08/10/1993 repertorio n. 154309 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18/11/1993 al numero di registro generale 84720 e numero di registro particolare 57031, da _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Jerago Con Orago (VA).

- Si rileva ricongiungimento di usufrutto del 17/12/1981 in morte di _____

A _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/3 di nuda proprietà e 2/3 di piena proprietà, e _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/3 di usufrutto, gli immobili NCT Foglio 2 Particella 416, NCT Foglio 2 Particella 621, NCT Foglio 2 Particella 623 sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione testamentaria dell'Ufficio del Registro di Gallarate (VA), denuncia n. 47 volume n. 735 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 11/09/1981 al numero di registro generale 53657 e numero di registro particolare 42448, da _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 02/11/1974 degli immobili siti nel comune di Jerago Con Orago (VA).

- Testamento olografo dell'11/04/1972 pubblicato con verbale Notaio Fantasia del 20/11/1979 repertorio n. 85431/7713, registrato a Gallarate (VA) il 26/11/1979 al n. 3290 Serie I.

- Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

A _____, C.F. _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili NCT Foglio 2 Particella 416, NCT Foglio 2 Particella 638 sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Sironi Enrico Maria del 04/02/2010 repertorio n. 5792/3946 e



trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12/02/2010 al numero di registro generale 17534 e numero di registro particolare 10649, da _____, C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 02/11/1974 degli immobili siti nel comune di Jerago Con Orago (VA).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' , in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/09/2019), con atto stipulato il 04/09/2019 a firma di notaio ATZORI FLAVIANO ai nn. 14.137/12.906 di repertorio, trascritto il 09/09/2019 a Milano 2 ai nn. 113014/73672

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/2010 fino al 23/11/2010), con atto stipulato il 04/02/2010 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5792/3946 di repertorio, trascritto il 12/02/2010 a Milano 2 ai nn. 17529/10644.

Immobili NCT Foglio 2 Particella 416, NCT Foglio 2 Particella 638, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano NCT Foglio 2 Particella 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/2010 fino al 23/11/2010), con atto stipulato il 04/02/2010 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5792/3946 di repertorio, trascritto il 12/02/2010 a Milano 2 ai nn. 17524/10639.

NCT Foglio 2 Particella 400, NCT Foglio 2 Particella 641, NCT Foglio 2 Particella 419, NCT Foglio 2 Particella 1855, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano NCT Foglio 2 Particella 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/2010 fino al 23/11/2010), con atto stipulato il 04/02/2010 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5792/3946 di repertorio, trascritto il 12/02/2010 a Milano 2 ai nn. 17523/10638.

NCT Foglio 2 Particella 399, NCT Foglio 2 Particella 640, NCT Foglio 2 Particella 1858, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano NCT Foglio 2 Particella 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/2010 fino al 23/11/2010), con atto stipulato il 04/02/2010 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5792/3946 di repertorio, trascritto il 12/02/2010 a Milano 2 ai nn. 17522/10637.

NCT Foglio 2 Particella 43, NCT Foglio 2 Particella 639, NCT Foglio 2 Particella 1856, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano NCT Foglio 2 Particella 1918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA' (dal 23/11/2010 fino al 04/09/2019), con atto stipulato il 23/11/2010 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 6937/4647 di repertorio, trascritto il 25/11/2010 a Milano 2 ai nn. 144108/85047.

Piena proprietà immobili NCT Foglio 2 Particella 43, NCT Foglio 2 Particella 639, NCT Foglio 2 Particella 1856, NCT Foglio 2 Particella 399, NCT Foglio 2 Particella 640, NCT Foglio 2 Particella 400, NCT Foglio 2 Particella 419, NCT Foglio 2 Particella 641, NCT Foglio 2 Particella 1855, NCT Foglio 2 Particella 416, NCT Foglio 2 Particella 638, NCT Foglio 2 Particella 1858, immobili soppressi e variati che hanno generato l'ente urbano NCT Foglio 2 Particella 1918. Nella vendita è compreso il Diritto di sfruttamento edificatorio pari a: - mc 488,00 afferente ai terreni censiti al Catasto Terreni – Foglio 3 (foglio logico 2), mappali: n. 794 di are 4.50, n. 1664 di are 1.12; - mc

776,12 afferente al terreno censito al Catasto Terreni – Foglio 3 (foglio logico 2), mappale: n. 994 di are 15.40; - mc 278,28 afferente ai terreni censiti al Catasto Terreni – Foglio 3 (foglio logico 2), mappali: n. 1663 di are 1.12, n. 1666 di are 2.89.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PALAZZINA 11 APPARTAMENTI E COMPLESSO A SCHERA DI 6 UNITA' RESIDENZIALI, rilasciata il 18/02/2010 con il n. PE 6/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Inizio lavori 30/11/2010. Voltura in data 13/12/2010 Denuncia cementi armati 10/01/2011

Permesso di Costruire N. **25/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PDC 1/2010- fabbricati residenziali, rilasciata il 17/08/2010 con il n. PE 121/2010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di costruire N. **19/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC 1/2010 (PE 06/208), presentata il 13/06/2011 con il n. 6244 di protocollo, rilasciata il 23/06/2011 con il n. PE 125/2011 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DIA VARIANTE N. **233/11**, presentata il 13/12/2011 con il n. Pr 12928 di protocollo

SCIA N. **20/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzioni esterne, presentata il 09/02/2012 con il n. prot. 1512 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle Regole

GF2 - Gamma Funzionale GF2 - PdR.63 -Art. 63 NTA

sistemi insediativi consolidati - Tab.T2

Sensibilità paesaggistica: SENSIBILITA 3 - classe III di sensibilità paesaggistica - PdR.109

Fattibilità geologica: classe_3 - classe 3a - Fattibilità con consistenti limitazioni - area a dissesto idrogeologico Medio

(Bacino T.Arno)

Sismico: Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi

Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi

di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - locale ripostiglio al piano interrato adibito a cucina con presenza di scarichi ed adduzioni gas/acqua, impianto di riscaldamento. - parte delle aree esterne a giardino dichiarate a verde sono state pavimentate (dette aree non sono state computate ai fini delle



verifiche urbanistiche delle aree traspiranti). Si segnala infine al piano interrato che un lato del locale ripostiglio misura ml. 3,42 in luogo di ml. 3,50 probabilmente imputabile a minore spessore del muro di tamponamento. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vista l'esiguità delle opere, ripristino conforme a quanto assentito, in alternativa Cila in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino pavimentazione, chiusura impianti ripostiglio: €.3.000,00
- documentazione accessoria per agibilità parti private e spese professionali ipotizzabili: €.5.000,00
- documentazione accessoria per agibilità parti condominiali e spese professionali ipotizzabili-pro quota: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Si segnala inoltre la mancanza di certificato di agibilità delle parti comuni e delle unità oggetto di valutazione. Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) sarà necessario: - a cura del condominio relativamente alle parti comuni reperire tutti i documenti di legge necessari per la SCA da parte di tecnico abilitato (esempio collaudo statico, in mancanza andrà redatta idoneità statica, certificato di prevenzione incendi con eventuali adeguamenti, dichiarazioni di rispondenza impianti, ecc) - a cura della proprietà oggetto di valutazione reperire tutti i documenti di legge necessari per la SCA da parte di tecnico abilitato.

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 SAN FRANCESCO 5

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a JERAGO CON ORAGO via San Francesco 5, della superficie commerciale di **177,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare in villetta a schiera con annessa autorimessa,

inserita in un più ampio complesso residenziale denominato *Residence Paradiso*, articolato in una palazzina di n. 12 appartamenti, n. 7 villette a schiera, n. 19 autorimesse.

La villetta, destinata a residenza, si sviluppa su **tre piani fuori terra oltre a piano interrato**, con collegamento verticale garantito da vano scala interno.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene dal corsello condominiale comune; la stessa risulta inoltre direttamente collegata al disimpegno del piano interrato dell'unità abitativa.

All'unità compete la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e beni comuni del complesso, ai sensi dell'art. 1117 c.c., come da tabelle millesimali.

L'accesso carrabile e pedonale al complesso avviene dalla strada di lottizzazione che collega il piazzale del Cimitero con il Residence. Si precisa che tale strada non risulta ancora ceduta gratuitamente al Comune, come previsto dalla convenzione urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-s1, interno villa n.6, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1918 sub. 27 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO , piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2012 Pratica n. VA0129936 in atti dal 16/05/2012 COSTITUZIONE (n. 1287.1/2012)

Coerenze: PT: mappale 1834, altra unità immobiliare sub.28, parte comune al sub. 1, altra unità immobiliare sub. 26. P s1: mappale 1834, altra unità immobiliare sub.28, altra unità immobiliare sub. 8, altra unità immobiliare 26. P1-2: vista su stesso subalterno, altra unità immobiliare sub.28, vista su stesso subalterno, altra unità immobiliare 26.

- il subalterno 1 (uno) individua bene non censibile comune ai subalterni dal 3 al 38 (accesso carraio e pedonale, corsello, nicchie contatori) ai sub. dal 3 al 38, e sub. 501) - il subalterno 2 (due) individua bene non censibile comune (vano scala, accesso pedonale, locale caldaia, locale macchine, nicchia contatori) ai sub.10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,501.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- piscina
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto
- autostrada
- ferrovia
- autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta è così composta:



- **Piano terra:** soggiorno con ingresso, angolo cottura, servizio igienico, oltre a giardino di proprietà su due lati.
- **Piano primo:** due camere da letto, disimpegno e bagno.
- **Piano secondo (sottotetto):** due locali agibili (non abitabili) e disimpegno.
- **Piano interrato:** due locali ripostiglio, un locale wc, disimpegno e autorimessa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno e pvc e vetro camera con persiane pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato. porta metallica a divisione abitazione con autorimessa, cler metallica nell'autorimessa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole portoghesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in cappotto polistirene , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti. nei due giardini privati piastrelle di gres	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. vano scala in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. autorimessa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in abitazione realizzato in intonaco. piastrelle gres nei servizi e locale angolo cottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente blindato realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non reperita documentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: non reperita documentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in a pavimento conformità: non reperita documentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> conformità: non reperita documentazione		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> conformità: non reperita	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



documentazione

Delle Strutture:

- copertura:* travi costruita in legno
- solai:* latero-cemento, predalles nell'autorimessa
- strutture verticali:* costruite in cemento armato
- travi:* costruite in cemento armato

nella media

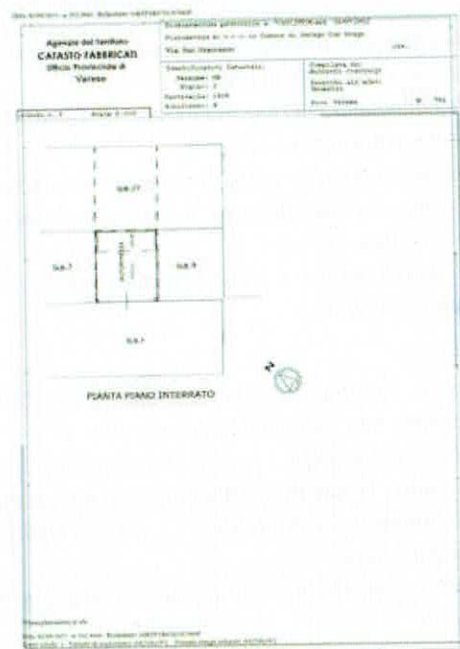
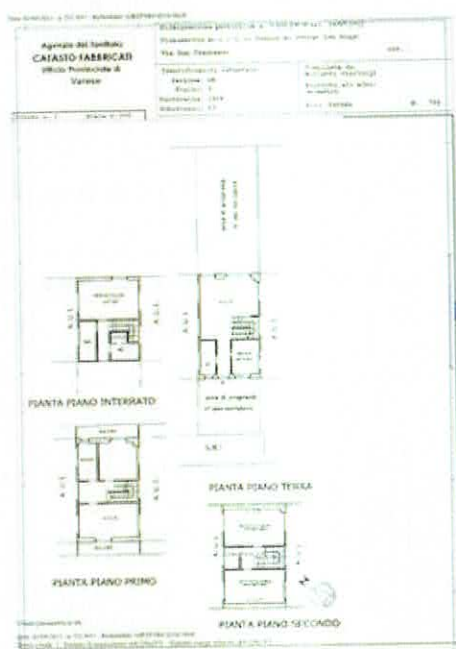


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO piani terra e primo	101,00	x	100 %	=	101,00
APPARTAMENTO piani mansarda ed interrato	90,80	x	70 %	=	63,56
APPARTAMENTO- balconi	13,30	x	30 %	=	3,99
APPARTAMENTO giardino	89,90	x	10 %	=	8,99
Totale:	295,00				177,54



ACCESSORI:

box doppio, composto da un locale.
Identificazione catastale:



- foglio 3 particella 1918 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana OR, categoria C/6, classe 10, consistenza 33 mq, rendita 86,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2012 Pratica n. VA0129936 in atti dal 16/05/2012 COSTITUZIONE n. 1287.1/2012
Coerenze: altra unità immobiliare SUBALTERNO 27, altra unità immobiliare SUBALTERNO 9, CORSELLO SUB.1, altra unità immobiliare SUB.7.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENDITA NOTA N. 26724 21/03/2024

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA MAPPALE 1918 FG.3 SUBALTERNI 23 E 4

Indirizzo: via S. FRANCESCO, 5 JERAGO CON ORAGO (STESSO FABBRICATO)

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 238.000,00 pari a 1.220,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENDITA NOTA 066086/2019

Descrizione: VILLETTA BIFAMILIARE

Indirizzo: VIA PIAVE, Snc Anno 2019 Mese 7 Comune Jerago con Orago

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.705,43 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/02/2019

Fonte di informazione: ATTO COMPRAVENDITA NOTA N.014528/2019

Descrizione: VILLETTA A SCHIREA

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI Jerago con Orago

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 325.000,00 pari a 1.577,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2024/2

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Abitazioni civili Normale

Rilevazione immobili Provincia di Varese

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: abitazioni ristrutturate / abitazioni abitabili in buono stato €/mq 900/1.100

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima comparativo (Market Comparison Approach) attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti mediante ricerche sul mercato locale e con l'ausilio di siti per la ricerca di compravendite immobiliari (Agenzia delle Entrate). Sono stati reperiti comparabili relativi a tre compravendite di cui una nel medesimo complesso immobiliare.

Attraverso il modello di stima (MCA in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparabili e dell'unità oggetto di valutazione.

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

Sono state considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento allo stato manutentivo, al taglio dimensionale e alla valenza commerciale.

Si allegano alla presente le schede di dettaglio dei comparabili e relative tabelle di calcolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	240.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 240.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 240.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese,



conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Jerago con Orago, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	177,54	17,50	240.000,00	240.000,00
				240.000,00 €	240.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 11.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.500,00**

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.422,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 78,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.000,00**



data 13/10/2025

il tecnico incaricato
ing. Valeria Ribaldone

