



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 375/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lucio Bernasconi**

CF:BRNLCU56D18E101T  
con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18  
telefono: 0331617978  
fax: 0331617978  
email: bernasconi.lucio@tin.it  
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 375/2022

# LOTTO 1

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

**A capannone artigianale** a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **1.555,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di un capannone industriale a due piani fuori terra oltre il piano cantina e da una palazzina in aderenza al capannone stesso a tre piani fuori terra oltre il piano interrato avente destinazione al piano terra uffici e i restanti piani ad abitazione con accesso indipendente oltre ad un'area pertinenziale. I locali del capannone industriale al piano terra hanno destinazione a laboratorio, magazzino depositi, Wc, centrale termica; al piano primo magazzino, cucina, refettorio, spogliatoi con Wc e docce il tutto collegato da un vano scale e da un montacarico. In aderenza come detto in precedenza la palazzina al piano terra si trovano gli uffici con il relativo Wc che sono collegati al capannone attraverso una scala. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede al laboratorio del piano terra attraverso dei portoni dal cortile interno i pavimenti sono in calcestruzzo verniciato, le divisioni in muratura intonacate; i pavimenti dei Wc sono in monocottura i rivestimenti in ceramica; lavandini, i vasi in porcellana; rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda e calda; le porte in legno; il tutto controfittato con pannelli 60x60; al piano primo collegato al piano terra da una scala in cls con alzata in granito e pedana in piastrelle e da un montacarico, i pavimenti sono in calcestruzzo verniciato, le divisioni in muratura intonacate; i pavimenti dei Wc e cucina in monocottura con rivestimenti in ceramica, lavandini, vasi in porcellana; rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda e calda; le porte interne parte in legno e parte in pvc. Al piano terra gli uffici i pavimenti sono in monocottura; le divisioni in pareti mobili con specchiature a vetro. Impianto elettrico relativo al capannone in canalina a vista, nei locali adibiti al personale parte sottotraccia con flutti commerciali e parte in canalina esterna; il riscaldamento del capannone in areotermini alimentati da pompe di calore al piano terra, mentre al piano primo a pannelli posizionati a soffitto; mentre gli uffici i terminali sono termosifone in ghisa alimentati da caldaia posizionata all'interno a metano; impianto di illuminazione sia del laboratorio che degli uffici con lampade posizionate a soffitto; ed infine è presente impianto di protezione antincendio ad idranti. Il locale cantina la scala di accesso i gradini sono in cemento, le pareti e il soffitto intonache, la pavimentazione in cemento e l'impianto elettrico parte sotto traccia e parte a vista. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Interrato, ha un'altezza interna di p. terra min. 3.00 mas. ml 4.50 p. primo ml 3.20 .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/1, rendita 12.118,30 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2020 - Pratica n. VA0043325 in atti dal 14/05/2020 Variazione di classamento  
Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.lla 4325, p.lla 1510, p.lla 8291, p.lla 6007

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.

**B appartamento** a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **140,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre il piano cantina con destinazione primo e secondo ad abitazione, al piano terra ad uffici collegati al capannone industriale in aderenza a due piani fuori terra oltre il piano interrato. I locali del piano primo hanno destinazione

residenziale composto ingresso, numero quattro camere, cucina, disimpegno, due bagni e balconi. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede all'appartamento del piano primo attraverso la scala con ingresso comune alle unità residenziale, ma separato dall'attività industriale posto sul lato di via Ranchet. La scala di accesso agli appartamenti in granito con ringhiera in ferro; la porta di accesso in legno; i pavimenti delle camere in monocottura; le divisioni in muratura intonacate di diversi spessori, i bagni i pavimenti sono in monocottura e rivestimenti in ceramica; lavandini, vasi bidet, vasca e doccia in porcellana, rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda a calda; le porte in legno tamburato. Impianto elettrico sottotraccia con flutti standard; riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno alimentata a gas metano con termosifoni ghisa come terminali, i balconi la pavimentazione in monocottura e parapetti in muratura intonacate con sovrastante scossolina in acciaio. Il locale cantina comune alle due unità residenziali, il pavimento in cemento; impianto elettrico parte sotto traccia con flutti standar e parte in canalina esterna; le pareti divisorie interne e il soffitto intonacate al civile; i serramenti sono in ferro a vetri semplice e si fa inoltre presente che la cantina ha accesso carraio dall'esterno attraverso uno scivolo posizionato nel cortile interno e internamente dalla scala. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2020 - Pratica n.VA0111056 in atti dal 07/12/2020 variazione di classamento  
Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.la 4325, p.la 1510, p.la 8291, p.la 6007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.

**C** appartamento a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **140,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre il piano cantina con destinazione primo e secondo ad abitazione, al piano terra ad uffici collegati al capannoni industriale in aderenza a due piani fuori terra oltre il piano interrato. I locali del piano primo hanno destinazione residenziale composto ingresso, numero quattro camere, cucina, disimpegno, due bagni e balconi. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede all'appartamento del piano secondo attraverso la scala con ingresso comune alle unità residenziale, ma separato dall'attività industriale posto sul lato di via Ranchet. La scala di accesso agli appartamenti in granito con ringhiera in ferro; la porta di accesso in legno; i pavimenti delle camere in monocottura; le divisioni in muratura intonacate di diversi spessori, i bagni i pavimenti sono in monocottura e rivestimenti in ceramica; lavandini, vasi bidet, vasca e doccia in porcellana, rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda a calda; le porte in legno tamburato. Impianto elettrico sottotraccia con flutti standard; riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno alimentata a gas metano con termosifoni ghisa come terminali, i balconi la pavimentazione in monocottura e parapetti in muratura intonacate con sovrastante scossolina in acciaio. Il locale cantina comune alle due unità residenziali, il pavimento in cemento; impianto elettrico parte sotto traccia con flutti standar e parte in canalina esterna; le pareti divisorie interne e il soffitto intonacate al civile; i serramenti sono in ferro a vetri semplice e si fa inoltre presente che la cantina ha accesso carraio dall'esterno attraverso uno scivolo posizionato nel cortile interno e internamente dalla scala. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2020 Pratica n.VA0111056 in atti dal 07/12/2020 variazione di classamento.

Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.lla 4325, p.lla 1510, p.lla 8291, p.lla 6007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.835,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 809.689,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 769.205,31</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 769.205,31</b>
Data della valutazione:	<b>31/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 25/03/2019, con scadenza il 01/04/2025, registrato il 28/03/2019 a Varese ai nn. 2387 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 48.000,00.

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 19 APRILE 2023 E' OCCUPATA DALLA SOCIETA M&F CONFEZIONI SRL IL CUI AMMINISTARTORE E WU SHUANGFENG CONDUTTORE CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DI DURATA DI ANNI 6+6 A PARTIRE DAL 01/04/2019 CON PRIMA SCADENZA IN DATA 01/04/2025 E SECONDA SCADENZA IN DATA 01/04/2031. IL RINMNOVO E LA DISDETTA ANTICIPATA DEL CONTRATTO A MEZZO RACCOMANDATA SPEDITA ALMENO 12 MESI PRIMA DELLA NATURALE SCADENZA DELLA LOCAZIONE. AI SENSI DELL'ART. 27 DELLA LEGGE 392/78 ALLA PRIMA SCADENZA PARTE LOCATRICE POTRA ESERCITARE IL DINIEGO ALLA RINNOVAZIONE SOLTANTO PER MOTIVI PREVISTI DALL'ART. 29, MENTRE PER IL RINNOVO SI FA RIFERIMENTO ALL'ART.37 DELLA MEDESIMA LEGGE 392/78.

Il documento è stato registrato dall'amministrazione AGE, DIREZIONE PROVINCIALE DI VARESE sul REGISTRO UFFICIALE, con n. 2387 in data 28/03/2019, si fa inoltre presente che in data 26/04/2023 il sottoscritto a richiesto all'agenzia delle entrate di Varese con pec certificata l'autenticità del contratto di locazione consegnato in fase di sopralluogo, a tutt'oggi l'agenzia delle entrate non ha risposto.

Si dichiara inoltre dalla ricerca di mercato realativo agli affitti del medesimo segmento di mercato nel comune di Gallarate il canone esposto sul contratto risulta congruo. Verifica: Valore minimo capannoni industriali al mq €1.70 (mensile)x 1.310,11mq x12mesi = €26.726,24 - ufficio valore minimo al mq 4.10 (mensile)x 140,00 mq x12 mesi= € 6.888,00 - abitazione p.1 valore minimo al mq 3.60 (mensili)x140,26x12mesi € 6.059,23 - abitazione p.2 valore minimo al mq 3.60 (mensili)x140,26x12mesi € 6.059,23= totale € 45.732,70 < €48.000,00 canone richiesto [fonte valore OMI]

Si fa presente inoltre la presenza del legale rappresentante Ing. Gilberto Macchi della Società DAVERIO Immobiliare srl proprietaria dell'immobile.

LA COMUNICAZIONE DALLA DATA DEL SOPRALLUOGO E L'INIZIO DELLE OPERAZIONI

PERITALI ALLE PARTI E STATA ESEGUITO DAL DOTT. ALESSIO LO CICERO INCARICATO DELL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI BUSTO ARSIZIO E NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARI

#### **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**, stipulata il 12/09/2008 a firma di CANDILORO VITO in Cuveglio ai nn. 36840/8695 di repertorio, registrata il 16/09/2008 a Gavirate ai nn. 4347, iscritta il 17/09/2008 a Milano 2 ai nn. 130723/28563, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 1.600.000,00.

Importo capitale: 800.000,00.

Durata ipoteca: 96 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) Ranchet 3B , Sez. GA- foglio 9 p.lla 6006 sub 1 - 2 - 3

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/05/2015 a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 8441 di repertorio, iscritta il 01/06/2015 a MILANO 2 ai nn. 51401/8826, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI BRESCIA.

Importo ipoteca: 175.700,00.

Importo capitale: 140.569,86.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) Ranchet 3B , Sez. GA- foglio 9 p.lla 6006 sub 1 - 2 - 3

ipoteca **legale**, stipulata il 13/06/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. ai nn. 2463/11717 di repertorio, iscritta il 14/06/2017 a MILANO 2 ai nn. 71433/12963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA RUOLO EMESSA DALL'EQUITALIA .

Importo ipoteca: 92.092,66.

Importo capitale: 46.046,33.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) Ranchet 3B , Sez. GA- foglio 9 p.lla 6006 sub 1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2018 a firma di GIANI CARLO notaio in Varese ai nn. 87399/24024 di repertorio, iscritta il 18/06/2018 a MILANO 2 ai nn. 79658/13906, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLANTARIA.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 206.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) Ranchet 3B , Sez. GA- foglio 9 p.lla 6006 sub 1 - 2 - 3

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6889 di repertorio, trascritta il 24/11/2022 a MILANO 2 ai nn. 166585/112713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) Ranchet 3B , Sez. GA- foglio 9 p.lla 6006 sub 1 - 2 - 3

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

LE UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO E PERTANTO NON VI SONO SPESE GESTIONALI.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 17/06/2028), con atto stipulato il 17/06/2008 a firma di TRIBUNALE-ESECUZIONE IMMOBILI di Milano ai nn. 1636/2008 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 107841/61101

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione società ( fino al 17/10/2001), con atto stipulato il 29/12/2000 a firma di CRESPI MARIA GABRIELLA notaio in Busto Arsizio ai nn. 8526/2595 di repertorio, trascritto il 10/01/2001 a MILANO 2 ai nn. 2605/1810

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto trasferimento sede sociale ( fino al 17/06/2008), con atto stipulato il 18/10/2001 a firma di CRESPI MARIA GABRIELLA notaio in Busto Arsizio ai nn. 10007/2970 di repertorio, trascritto il 29/10/2001 a MILANO 2 ai nn. 116034/72747

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire in sanatoria **N. 2009/PDC-006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione di un fabbricato ad uso laboratorio artigianale, abitazione e autorimessa, rilasciata il 17/02/2009

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 2018/ILAS/0121**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di adeguamento, presentata il 12/11/2018 con il n. 69343 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. 2019/ILAS/0034** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per demolizione e formazione di nuovi tavolati - modifica impianto di riscaldamento, presentata il 18/04/2019 con il n. 27498 di protocollo

Segnalazione certificata agibilità **N. 2019/AGIS/0037**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e costruzione di tavolati interni, agibilità del 17/12/2019 con il n. 17/12/2019 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n. 28 del 15/03/2011 e successive varianti, l'immobile ricade in zona **AMBITI PRODUTTIVI - PR (ART.35)**. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35 Ambiti produttivi - PR Questi ambiti sono destinati esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, localizzate nei locali di produzione o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta. I parametri da rispettare negli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia edilizia: edifici destinati alla produzione di beni di tipo industriale. Distanza dalle strade (Ds): minimo 7,50 m. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m. b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1 mq/mq c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): 1/2 della Superficie fondiaria. Superficie permeabile o Area filtrante (Af): 15% della Superficie fondiaria, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di 4,00 m, in ragione di un albero ogni 30 mq di spazio verde. d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m, eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze. e) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: - UR - 3.3 UC - 4.2 UT - 4.4 UT - 4.5 UT - UA - UIR f) Requisiti di efficienza energetica Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale: - rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; - obiettivi prefissati per la certificazione energetica; - correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche; - qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo; - qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica; - utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici; - realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali. g) Norme particolari Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato: a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di

ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa; b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo: b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500; b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq; b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq. Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 15% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi. I comparti individuati come "Ambiti di riqualificazione a norma particolare" presentano elementi di forte eterogeneità urbanistica ed edilizia e richiedono pertanto un'azione di riqualificazione congiunta le cui unità minime di intervento sono costituite dagli isolati perimetrati singolarmente nella tavola RT1. Al fine di incentivare tali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, riguardanti almeno una unità minima di intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria per l'edificabilità è incrementato a 1,20 mq/mq, condizionato al riconoscimento dell'omogeneità del ridisegno architettonico da parte della Commissione per il Paesaggio. Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione. Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario. Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi. . Il titolo è riferito solamente al immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.lla 6006 sub 1-2-3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete divisione magazzino piano terra (normativa di riferimento: ripristino allo stato autorizzativo e alla scheda catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della parete

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

Costi di regolarizzazione:

- ART. 20.20.10.10.100 - Demolizione di parete interna in mattoni forati spess. cm 8, compreso trasporto discarica = mq 20,00x€23.65 =: €473,00
- Non Listino - Carico e diritti del materiale = Corpo: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.lla 6006 sub 1.

Gli importi dei singoli prezzi sono dedotti dal Listino Prezzi Informativi OPERE COMPIUTE PER L'EDILIZIA VARESE 2022 I Semestre 2022



*parete da demolire*

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.lla 6006 sub 1-2-3.

CATASTO FABBRICATI E CONFORME

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato non è inserito nella mappa catastale (normativa di riferimento: legge 1/10/1969 n. 679 - il D.P.R. n. 650 del 26/10/1972 - circolare 2/88)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di aggiornamento cartografico (Tipo Mappale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Accesso agli uffici A.E. per acquisizioni visure, estratti ecc. Rilievo immobile in conformità circolare 2/88, elaborazione Pregeo, compilazione modulistica, presentazione.: €2.500,00
- diritti catastali: €111,70

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - foglio1 p.lla 6006 .

CATASTO TERRENI



*Estratto mappa*

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9

p.lla 6006 sub 1-2-3

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.lla 6006 sub 1-2-3

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: impianto di climatizzazione - elettrico - impianto gas laboratorio)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.lla 6006 sub 1



impianto climatizzazione



Dichiarazione di conformità elettrica



Piano terra pompe di calore



Dichiarazione di conformità gas

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: UFFICIO PIANO TERRA redazione certificazione corretto

funzionamento impianto elettrico e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto elettrico relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 1 - UFFICI PIANO TERRA.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: UFFICIO PIANO TERRA redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di relazioni e dichiarazioni di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 1 - UFFICI PIANO TERRA.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



*Caldaia impianto riscaldamento Ufficio*

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO PRIMO redazione certificazione corretto funzionamento impianto elettrico e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto elettrico relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO PRIMO redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di relazioni e dichiarazioni di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



*Caldaia impianto riscaldamento piano primo*

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO SECONDO redazione certificazione corretto funzionamento impianto elettrico e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto elettrico relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione impianto elettrico: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO PIANO SECONDO redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto di riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di relazioni e dichiarazioni di conformità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) via Ranchet 3b - sez.GA - foglio 9 p.la 6006 sub 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva

verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.



*Caldaia impianto riscaldamento piano secondo*

BENI IN GALLARATE VIA RANCHET 3B

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **1.555,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare fa parte di un capannone industriale a due piani fuori terra oltre il piano cantina e da una palazzina in aderenza al capannone stesso a tre piani fuori terra oltre il piano interrato avente destinazione al piano terra uffici e i restanti piani ad abitazione con accesso indipendente oltre ad un'area pertinenziale. I locali del capannone industriale al piano terra hanno destinazione a laboratorio, magazzino depositi, Wc, centrale termica; al piano primo magazzino, cucina, refettorio, spogliatoi con Wc e docce il tutto collegato da un vano scale e da un montacarico. In aderenza come detto in precedenza la palazzina al piano terra si trovano gli uffici con il relativo Wc che sono collegati al capannone attraverso una scala. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede al laboratorio del piano terra attraverso dei portoni dal cortile interno i pavimenti sono in calcestruzzo verniciato, le divisioni in muratura intonacate; i pavimenti dei Wc sono in monocottura i rivestimenti in ceramica; lavandini, i vasi in porcellana; rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda e calda; le porte in legno; il tutto controfittato con pannelli 60x60; al piano primo collegato al piano terra da una scala in cls con alzata in granito e pedana in piastrelle e da un montacarico, i pavimenti sono in calcestruzzo verniciato, le divisioni in muratura intonacate; i pavimenti dei Wc e cucina in monocottura con rivestimenti in ceramica, lavandini, vasi in porcellana; rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda e calda; le porte interne parte in legno e parte in pvc. Al piano terra gli uffici i pavimenti sono in monocottura; le divisioni in pareti mobili con specchiature a vetro. Impianto elettrico relativo al capannone in canalina a vista, nei locali adibiti al personale parte sottotraccia con flutti commerciali e parte in canalina esterna; il riscaldamento del capannone in areotermi alimentati da pompe di calore al piano terra, mentre al piano primo a pannelli posizionati a soffitto; mentre gli uffici i terminali sono termosifone in ghisa alimentati da caldaia posizionata all'interno a metano; impianto di illuminazione sia del laboratorio che degli uffici con lampade posizionate a soffitto; ed infine è presente impianto di protezione antincendio ad idranti. Il locale cantina la scala di accesso i gradini sono in cemento, le pareti e il soffitto intonache, la pavimentazione in cemento e l'impianto elettrico parte sotto traccia e parte a vista. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Interrato, ha un'altezza

interna di p. terra min. 3.00 mas. ml 4.50 p. primo ml 3.20 .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/1, rendita 12.118,30 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2020 - Pratica n. VA0043325 in atti dal 14/05/2020 Variazione di classamento  
Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.lla 4325, p.lla 1510, p.lla 8291, p.lla 6007

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.



*Ingresso laboratorio piano terra*



*Vista laboratorio piano terra*



*Vista bagni piano terra*



*Vista uffici Piano terra*



*Vista ingresso uffici piano terra*



*Vista cantina piano interrato*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.



Vista da via Ranchet



Vista immobile da via Ranchet



Vista ingresso Uffici cortile interno



Vista ingresso appartamenti da via Ranchet



Vista laterale immobile dal cortile interno



Vista posteriore dal cortile interno

SERVIZI

asilo nido

centro commerciale

nella media

nella media

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM MALPENSA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**RIFERITO ALL'INTERO STABILE:** la struttura portante in pilastri e travi e solai in cemento armato, tamponamento in muratura con finitura a intonaco civile; scossalina e canali in acciaio con discenti in pvc; serramenti capannoni in parte alluminio parte in ferro con vetri semplici mentre gli uffici e appartamenti in alluminio e vetri semplici con tapparelle in pvc; portoni ingresso capannone scorrevoli; porta ingresso uffici e appartamenti in alluminio e vetro; muri divisorii interni in laterizio vari spessori; tetto piano con guaina bituminosa mentre la palazzinina e tettoie la copertura in eternit; percorsi interni marciapiede, cortile in cemento e la restante in autobloccanti a verde; recinzione parte in rete plastificata e parte in

lastre prefabbricate; cancelletto pedonale, cancello ingresso carraio scorrevoli sono realizzati in ferro verniciati.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale nella media 

*infissi esterni:* anta realizzati in alluminio e ferro nella media 

*manto di copertura:* realizzato in guaina bituminosa nella media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi svizzeri, il rivestimento è realizzato in nessuno nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in cemento e autobloccanti a verde nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento per laboratorio e piastrelle uffici e bagni nella media 

*portone di ingresso:* ante scorrevoli realizzato in ferro e vetro e pvc, gli accessori presenti sono: manuale e elettrico nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle uffici realizzate in pvc nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica nella media 

*scale:* interna con rivestimento in alzata in granito, pedata in piastrelle accesso piano primo, cemento ingresso cantina nella media 

Degli Impianti:

*antincendio:* idranti; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è accessibile conformità: non rilevabile nella media 

*ascensore:* montacarico conformità: non rilevabile nella media 

*citofonico:* incasso conformità: non rilevabile nella media 

*condizionamento:* pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile nella media 

*elettrico:* parte incassato parte a canalina, la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile in parte nella media 

*fognatura:* tubazione interrata in pvc la rete di smaltimento è realizzata in acque nere e bianche con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile nella media 

*gas:* tubazione esterna con alimentazione a caldaia murale uffici e cucina piano primo conformità: non rilevabile in parte nella media 

*idrico:* tubazione interrata con alimentazione in cucina, bagni, la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile nella media 

*termico:* pompe di calore con alimentazione in elettrico i diffusori sono in a soffitto conformità: conforme piano terra nella media 

Delle Strutture:

*scale esterne:* ghiocciola costruite in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

*scale interne:* a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



Vista scala accesso piano primo



Vista laboratorio piano primo



Vista laboratorio e montacarico



Vista refettorio piano primo



Vista Bagno piano primo



Vista Bagno-spogliatoio piano primo

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
Capannone-Wc-magazzino: P.T. (15,00x4.65)+ (32.35x21.00)=	749,10	x 100 %	= 749,10
Capannone, cucina, refettorio, Wc, spogliatoio P.1: (15.00x37.00)=	555,00	x 100 %	= 555,00
Cantina: S1 (3.55x4.30)+ (5.30x1.65)=	24,02	x 25 %	= 6,01
Uffici: P.T. (14.00x10.00)=	140,00	x 100 %	= 140,00
Area scoperta mq 2250 catastali: (mq 749.10x0.10)+ (mq 1500,09x0.02)=	104,93	x 100 %	= 104,93
<b>Totale:</b>	<b>1.573,05</b>		<b>1.555,04</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) (13/10/2022)

Domanda: media richiesta di immobili industriali/residenziali

Offerta: normale offerta di immobili industriali/residenziali

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

Note: nel primo semestre 2023 il mercato immobiliare nella tipologia industriali/residenziali in fase di stallo, la ripresa prevista degli analisti nel 2022-2023 non si è ancora confermata. I motivi sono la tassazione e ancora troppo elevata perché il mercato possa riprendersi con una certa stabilità. Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale, che possa stimolare la domanda.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi industriali registra un andamento di stallo nel primo semestre 2023 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2023 +4.8% ma non ancora avvenuta.

Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta è prevalente sulla domanda e la disponibilità di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione immobili industriali con al proprio interno uffici hanno registrato stallo; considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo buono stato di manutenzione interna ed esterna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato per il laboratorio, magazzino e per gli uffici ed i relativi accessori €400,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.555,04 x 400,00 = **622.014,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 622.014,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 622.014,00**

BENI IN GALLARATE VIA RANCHET 3B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **140,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre il piano cantina con destinazione primo e secondo ad abitazione, al piano terra ad uffici collegati al capannoni industriale in aderenza a due piani fuori terra oltre il piano interrato. I locali del piano primo hanno destinazione residenziale composto ingresso, numero quattro camere, cucina, disimpegno, due bagni e balconi. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede all'appartamento del piano primo attraverso la scala con ingresso comune alle unità residenziale, ma separato dall'attività industriale posto sul lato di via Ranchet. La scala di accesso agli appartamenti in granito con ringhiera in ferro; la porta di accesso in legno; i pavimenti delle camere in monocottura; le divisioni in muratura intonacate di diversi spessori, i bagni i pavimenti sono in monocottura e rivestimenti in ceramica; lavandini, vasi bidet, vasca e doccia in porcellana, rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda a calda; le porte in legno tamburato. Impianto elettrico sottotraccia con flutti standard; riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno alimentata a gas metano con termosifoni ghisa come terminali, i balconi la pavimentazione in monocottura e parapetti in muratura intonacate con sovrastante scossolina in acciaio. Il locale

cantina comune alle due unità residenziali, il pavimento in cemento; impianto elettrico parte sotto traccia con flutti standar e parte in canalina esterna; le pareti divisorie interne e il soffitto intonacate al civile; i serramenti sono in ferro a vetri semplice e si fa inoltre presente che la cantina ha accesso carraio dall'esterno attraverso uno scivolo posizionato nel cortile interno e internamente dalla scala. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2020 - Pratica n.VA0111056 in atti dal 07/12/2020 variazione di classamento  
Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.lla 4325, p.lla 1510, p.lla 8291, p.lla 6007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.



*Vista scala accesso appartamenti*



*Vista ingresso appartamento piano primo*



*Vista camera piano primo*



*Vista camera piano primo*



*Vista camera piano primo*



*Vista camera piano primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.



*Vista da via Ranchet*



*Vista immobile da via Ranchet*



*Vista ingresso Uffici cortile interno*



*Vista ingresso appartamenti da via Ranchet*



Vista laterale immobile dal cortile interno



Vista posteriore dal cortile interno

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM MALPENSA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**RIFERITO ALL'INTERO STABILE:** la struttura portante in pilastri e travi e solai in cemento armato, tamponamento in muratura con finitura a intonaco civile; scossalina e canali in acciaio con discenti in pvc; serramenti capannoni in parte alluminio parte in ferro con vetri semplici mentre gli uffici e appartamenti in alluminio e vetri semplici con tapparelle in pvc; portoni ingresso capannone scorrevoli; porta ingresso uffici e appartamenti in alluminio e vetro; muri divisorii interni in laterizio vari spessori; tetto piano con guaina bituminosa mentre la palazzina e tettoie la copertura in eternit; percorsi interni marciapiede, cortile in cemento e la restante in autobloccanti a verde; recinzione parte in rete plastificata e parte in lastre prefabbricate; cancelletto pedonale, cancello ingresso carraio scorrevoli sono realizzati in ferro verniciati.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in eternit	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri, il rivestimento è realizzato in nessuno	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento e autobloccanti a verde	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	

## Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile	nella media	
<i>citofonico:</i> incasso conformità: non rilevabile	nella media	
<i>condizionamento:</i> pompe di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	
<i>fognatura:</i> interrata la rete di smaltimento è realizzata in acque nere e bianche tubazione in pvc con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile	nella media	

*gas*: esterno con alimentazione a caldaia  
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico*: tubazione interrata e vista con alimentazione in bagni, caldaia, la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale  
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*scale interne*: doppia rampa realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



Vista primo bagno piano primo



Vista secondo Bagno piano primo



Vista Balcone



Vista Balcone



Vista ingresso cantina



Vista cantina

## 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*

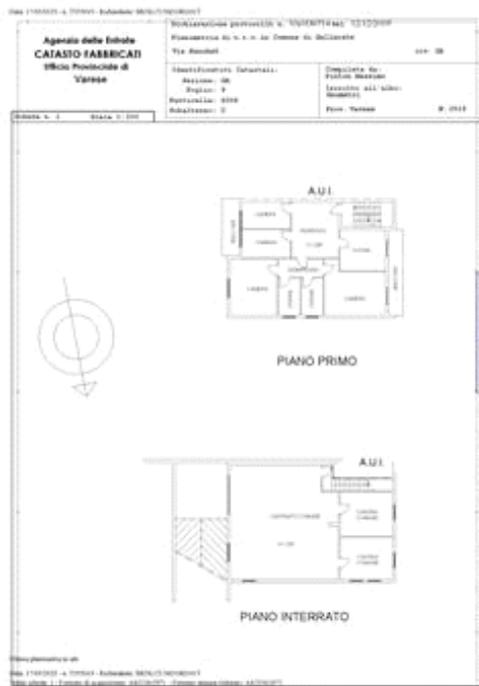
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.1: (13.40x5.20)+(12.40x2.20)+ (2.60x8.50)=	119,06	x	100 %	=	119,06
Balconi: (4.80x6.72)+ (7.15x1.20)=	15,30	x	30 %	=	4,59
Cantina comune: [(10.80x8,70) +(5.30x8.65)]:2=	66,43	x	25 %	=	16,61
<b>Totale:</b>	<b>200,79</b>				<b>140,26</b>



Vista cantina



Vista cantina



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) (13/10/2022)

Domanda: media richiesta di immobili industriali/residenziali

Offerta: normale offerta di immobili industriali/residenziali

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: nel primo semestre 2023 il mercato immobiliare nella tipologia industriali/residenziali in fase di stallo, la ripresa prevista degli analisti nel 2022-2023 non si è ancora confermata. I motivi sono la tassazione e ancora troppo elevata perché il mercato possa riprendersi con una certa stabilità. Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale, che possa stimolare la domanda.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi industriali/residenziali registra un andamento di stallo nel primo semestre 2023 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2023 +4.8% ma non ancora avvenuta.

Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta è prevalente sulla domanda e la disponibilità di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione immobili industriali con al proprio interno uffici hanno registrato stallo;

considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo buono stato di manutenzione interna ed esterna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato per il laboratorio, magazzino e per gli uffici ed i relativi accessori €700,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,26	x	700,00	=	<b>98.180,25</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 98.180,25</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 98.180,25</b>
---	--------------------

BENI IN GALLARATE VIA RANCHET 3B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a GALLARATE VIA RANCHET 3B, della superficie commerciale di **140,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre il piano cantina con destinazione primo e secondo ad abitazione, al piano terra ad uffici collegati al capannoni industriale in aderenza a due piani fuori terra oltre il piano interrato. I locali del piano primo hanno destinazione residenziale composto ingresso, numero quattro camere, cucina, disimpegno, due bagni e balconi. Il fabbricato è stato oggetto recentemente di ristrutturazione interna nell'anno 2019. Si accede all'appartamento del piano secondo attraverso la scala con ingresso comune alle unità residenziale, ma separato dall'attività industriale posto sul lato di via Ranchet. La scala di accesso agli appartamenti in granito con ringhiera in ferro; la porta di accesso in legno; i pavimenti delle camere in monocottura; le divisioni in muratura intonacate di diversi spessori, i bagni i pavimenti

sono in monocottura e rivestimenti in ceramica; lavandini, vasi bidet, vasca e doccia in porcellana, rubinetti in acciaio per erogazione acqua fredda a calda; le porte in legno tamburato. Impianto elettrico sottotraccia con flutti standard; riscaldamento autonomo con caldaia posizionata all'esterno alimentata a gas metano con termosifoni ghisa come terminali, i balconi la pavimentazione in monocottura e parapetti in muratura intonacate con sovrastante scossolina in acciaio. Il locale cantina comune alle due unità residenziali, il pavimento in cemento; impianto elettrico parte sotto traccia con flutti standar e parte in canalina esterna; le pareti divisorie interne e il soffitto intonacate al civile; i serramenti sono in ferro a vetri semplice e si fa inoltre presente che la cantina ha accesso carraio dall'esterno attraverso uno scivolo posizionato nel cortile interno e internamente dalla scala. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente e discreta la distribuzione planimetrica interna e finiture nella media. L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Ranchet 3B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6006 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RANCHET 3B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2020 Pratica n. VA0111056 in atti dal 07/12/2020 variazione di classamento. Coerenze: dell'intero lotto secondo mappa catasto terrene da nord in senso orario: p.lla 4325, p.lla 1510, p.lla 8291, p.lla 6007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2019.



*Ingresso appartamento piano secondo*



*Ingresso appartamento piano secondo*



*Camera piano secondo*



*Camera piano secondo*



*Camera piano secondo*



*Camera piano secondo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, VARESE, TRADATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.



*Vista da via Ranchet*



*Vista immobile da via Ranchet*



*Vista ingresso Uffici cortile interno*



*Vista ingresso appartamenti da via Ranchet*



Vista laterale immobile dal cortile interno



Vista posteriore dal cortile interno

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 KM MALPENSA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------	---------------------

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**RIFERITO ALL'INTERO STABILE:** la struttura portante in pilastri e travi e solai in cemento armato, tamponamento in muratura con finitura a intonaco civile; scossalina e canali in acciaio con discenti in pvc; serramenti capannoni in parte alluminio parte in ferro con vetri semplici mentre gli uffici e appartamenti in alluminio e vetri semplici con tapparelle in pvc; portoni ingresso capannone scorrevoli; porta ingresso uffici e appartamenti in alluminio e vetro; muri divisorii interni in laterizio vari spessori; tetto piano con guaina bituminosa mentre la palazzina e tettoie la copertura in eternit; percorsi interni marciapiede, cortile in cemento e la restante in autobloccanti a verde; recinzione parte in rete plastificata e parte in lastre prefabbricate; cancelletto pedonale, cancello ingresso carraio scorrevoli sono realizzati in ferro verniciati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in eternit	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri, il rivestimento è realizzato in nessuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento e autobloccanti a verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifone conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> incasso conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> pompe di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> interrata tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in acque nere e bianche con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas*: esterno con alimentazione a caldaia  
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico*: tubazione interrata e vista con alimentazione in bagni, caldaia, la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale  
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*scale interne*: doppia rampa realizzate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



*Camera piano secondo*



*Vista primo Bagno piano secondo*



*Vista primo Bagno piano secondo*



*Vista secondo Bagno piano secondo*



Vista Balcone



Ingresso cantina

## 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
Appartamento P.2: (13.40x5.20)+(12.40x2.20)+ (2.60x8.50)=	119,06	x	100 %	=	119,06
Balconi: (4.80x6.72)+ (7.15x1.20)=	15,30	x	30 %	=	4,59
Cantina comune: [(10.80x8,70) +(5.30x8.65)]:2=	66,43	x	25 %	=	16,61
<b>Totale:</b>	<b>200,79</b>				<b>140,26</b>



Vista Cantina



Vista cantina



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) (13/10/2022)

Domanda: media richiesta di immobili industriali/residenziali

Offerta: normale offerta di immobili industriali/residenziali

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: nel primo semestre 2023 il mercato immobiliare nella tipologia industriali/residenziali in fase di stallo, la ripresa prevista dagli analisti nel 2022-2023 non si è ancora confermata. I motivi sono la tassazione e ancora troppo elevata perché il mercato possa riprendersi con una certa stabilità. Serve una politica fiscale, sia a livello di paese che locale, che possa stimolare la domanda.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Come detto nei paragrafi precedenti appare opportuno riassumere le seguenti considerazioni a supporto della valutazione:

- il comparto dei complessi industriali/residenziali registra un andamento di stallo nel primo semestre 2023 anche se gli analisti prevedono un aumento delle compravendite nel 2023 +4.8% ma non ancora avvenuta.

Il mercato attuale registra un andamento in cui l'offerta è prevalente sulla domanda e la disponibilità di immobili del tipo in esame sono in abbondanza.

- un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi immobili rileva che i prezzi praticati attualmente per i locali con destinazione immobili industriali con al proprio interno uffici hanno registrato stallo;

considerando l'immobile e delle sue caratteristiche costruttive dei materiali impiegati, del suo buono stato di manutenzione interna ed esterna della sua posizione si può determinare il più probabile valore di mercato per il laboratorio, magazzino e per gli uffici ed i relativi accessori €700,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	140,26	x	700,00	=	<b>98.180,25</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 98.180,25</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 98.180,25</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Re/Max p.zza San Lorenzo a Gallarate, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese (CCIAA di VARESE) rilevazione prezzi del 13/10/2022.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.555,04	0,00	622.014,00	622.014,00
B	appartamento	140,26	0,00	98.180,25	98.180,25
C	appartamento	140,26	0,00	98.180,25	98.180,25
				<b>818.374,50 €</b>	<b>818.374,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.684,70**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 809.689,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 40.484,49**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 769.205,31**

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: **€ 769.205,31**

data 31/05/2023

il tecnico incaricato

Lucio Bernasconi