



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. con sede in Varese, via Valgella, 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ambrogio Antonio Bossi

CF: BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello, della superficie commerciale di **303,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare con ampio giardino pertinenziale realizzata su due piani fuori terra, con annesso piano interrato ad uso cantina e piano sottotetto non abitabile, ubicata nel Comune di Gallarate (VA), in via della Liberazione, al civico numero 25. La villa è composta al piano terra da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e bagno, mentre al piano primo da tre camere da letto, ampio disimpegno, un bagno e tre balconi. Al piano interrato sono ricavati locali adibiti a cantina, mentre al piano sottotetto è ricavata una soffitta al rustico non abitabile. Tutti i piani sono collegati da ampio vano scala interno all'abitazione. All'unità abitativa sono annessi fabbricati accessori realizzati nell'area pertinenziale lungo il confine di proprietà, nello specifico una serra, un ripostiglio/serraglio, un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio-lavanderia e corpo di fabbrica ad uso autorimessa. L'area esterna di pertinenza è in parte pavimentata (vialetti, marciapiedi e aree di manovra) ed in parte piantumata e seminata a prato (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 25, piano: Piano S1-T - 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita rogito notaio Mario Lainati di Gallarate in data 11 luglio 1989 numero 32843/6525 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 28 luglio 1989 ai numeri 46706/63489
Coerenze: a nord mappale 3357, mappale 3356, mappale1541, a est mappale 3347, a sud mappale 3346, mappale 2309, a ovest mappale 2658, mappale 2089
- foglio 9 particella 1574 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità mapp. 1574 sub. 503, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 504, cortile mapp. 1574

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. Sviluppa una superficie di circa 44 mq e altezza utile interna di 2,48 metri. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculante sezionale di tipo automatizzato e finestre in ferro/alluminio con vetro singolo. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse. Tale corpo di fabbrica autorizzato ricomprende anche una porzione di autorimessa ricadente sull'altro subalterno, ovvero il sub. 503.

A.2 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1541, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 502, cortile mapp. 1574, altra unità mapp. 1574 sub. 504

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculanti in alluminio verniciate. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata in parte nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse, ed in parte nel corpo di fabbrica più alto, realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi. Tale corpo di fabbrica non autorizzato non è sanabile in quanto realizzato al confine e con altezza massima non rispondente alle NTA del PGT vigente, pertanto dovrà essere demolito. Potrà essere mantenuta solo la porzione ricavata nel corpo di fabbrica più basso (edificio autorizzato), che risulta collegata con l'altra porzione di cui al sub. 502. Pertanto, per la valutazione di stima verrà presa in considerazione solo la porzione autorizzata facente parte del corpo di fabbrica più basso

A.3 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 450, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 3,14 € indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3346, MAPPALE 2310, MAPPALE 2658

Trattasi di terreno annesso all'abitazione, inglobato all'interno del muro di recinzione che delimita il giardino della villa. All'abitazione e alle autorimesse (mapp. 1574) vi si accede mediante un vialetto carraio interno in pavè, ricadente per metà sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione immobiliare) e per metà sul mappale 3346 (non oggetto di esecuzione ma inglobato all'interno del muro di recinzione che delimita il giardino della villa). Pertanto, dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo cancello e di un nuovo passaggio carraio insistenti solo sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione immobiliare), nonchè prevedere nuova recinzione per escludere il mappale 3346 dall'area di pertinenza dell'abitazione (al posto dell'attuale cancellone e cancelletto pedonale dovranno essere realizzati due nuovi cancelli affiancati, uno per dare accesso alla villa e l'altro per dare accesso al mappale 3346). Tale lotto di terreno, identificato al catasto terreni del Comune di Gallarate, pur ricadendo in area edificabile secondo il PGT vigente (Ambiti residenziali semiestensivi - RSE - Art. 30 PdR), non presenta capacità edificatoria a seguito di "Atto unilaterale d'obbligo edilizio", stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, num. rep. 143818, Notaio Edo Franco Ferrazzi, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532, nell'ambito di PPA riguardante il mapp. 2308 (ora soppresso e unito al mapp. 1574), mapp. 2309 e mapp. 697 (ora soppresso e che ha costituito il mappale 3345 e mapp. 3346) in cui la volumetria edificabile è stata impegnata per la costruzione di altri edifici non facenti parte dell'esecuzione immobiliare (l'atto in oggetto è stato richiesto sia all'Archivio Notarile di Milano, sia al Comune di Gallarate; in entrambi i casi la richiesta non è stata evasa a causa di non reperibilità di tale documento. E' stata reperita la nota di trascrizione con ispezione telematica presso la Conservatoria di Milano 2, in cui viene riportato nella Sezione D un estratto della scrittura privata). Tale atto d'obbligo edilizio riporta una volumetria residua di mc 177,59 (circa 59 mq di SLP) da spalmare sull'intero comparto del PPA, che rappresenta di fatto una quantità irrisoria e non sfruttabile se considerata la singola quota proporzionale assegnabile al solo mappale 2309 (il mappale 2309 è altresì quello più piccolo tra i mappali facenti parte del PPA in oggetto). Il terreno oggetto di esecuzione (mapp. 2309) viene pertanto trattato come terreno di pertinenza all'abitazione, privo di volumetria residua (al terreno di cui al mappale 2309 viene assegnato un valore di mercato pari a € 13.500). Anche da indagine condotta presso il Comune di Gallarate, a supporto di quanto esposto, è emerso che il mappale 2309 non è soggetto al pagamento

dell' IMU in quanto privo di capacità edificatoria. Inoltre tale terreno dovrà anche essere impegnato per la realizzazione del nuovo accesso carraio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,61 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.857,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.857,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.857,00
Data della valutazione:	20/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ULTERIORI FORMALITA': Trascrizione nn. 41001/59532 del 19 giugno 1999 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio - Scrittura privata autenticata dal notaio Edo Franco Ferrazzi di Gallarate in data 27/02/1990, numero 143818 di repertorio a favore di COMUNE DI GALLARATE codice fiscale 00560180127 contro [REDACTED] e ALTRO SOGGETTO estraneo all'esecuzione immobiliare. Riguarda i seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCT fg. 9 part. 2308 - NCT fg. 9 part. 2309 - NCT fg. 9 part. 697

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 29/09/2016 a firma di notaio Luca Graffeo di Gallarate ai nn. 1802/1030 di repertorio, iscritta il 03/10/2016 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 20571/109710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario.
Importo ipoteca: €870.00.

Importo capitale: €435.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 501 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 502 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 503 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 1574 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 2309

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/02/2023 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 10576/15879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio in data 16/01/2023, numero rep. 115.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 501 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 502 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 503 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 1574 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 2309.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/07/1989 a firma di notaio Mario Lainati di Gallarate ai nn. 32843/6525 di repertorio, trascritto il 28/07/1989 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 46706/63489.

Il titolo è riferito solamente a diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Gallarate censite al NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 1 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 2 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1763 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 1574 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 696 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 2308 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 2309.

I beni NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 501-502-503 SONO STATI ORIGINATI GIUSTA variazione DEL 30/04/2015 pRATICA va0084048 in atti dal 30/04/2015 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46912.1/2015), dalla soppressione dei seguenti beni: NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 1 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 2 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1763. Il mappale 1574 a seguito di Tipo Mappale del 20/04/2015 Pratica n. VA0070694 in atti dal 20/04/2015 presentato il 20/04/2015 (n. 70694.1/2015), ha incorporato la part. 696 e la part. 2308

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **312**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione di un fabbricato di abitazione, presentata il 08/11/1991 con il n. 18408 di protocollo, rilasciata il 22/11/1991 con il n. 18408/739 di protocollo

N. ante 1942.

Trattasi di immobile costruito prima del 1942 (dato desumibile dalla scheda catastale originale registrata in data 29/12/1940).

CONCESSIONE EDILIZIA N. **167/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuova recinzione, rilasciata il 04/05/1961

CONCESSIONE EDILIZIA N. **349/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione serra, rilasciata il 15/09/1961, agibilità del 01/04/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 delle NTA . Il titolo è riferito solamente al Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq; Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria; Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione e il box auto (corpo di fabbrica più basso) sono stati realizzati ante 1942. Sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e le schede originarie del 1940, modifiche che possono essere intervenute prima della Legge Urbanistica 1150 del 1942. La loro presenza è legittimata anche dalle successive pratiche edilizie presentate nel 1961 per la realizzazione della recinzione e delle serra in cui tali corpi di fabbrica vengono regolarmente rappresentati nelle tavole grafiche. Le difformità riguardano i corpi di fabbrica accessori, nello specifico i due vani posti in aderenza all'abitazione e all'autorimessa, aventi accesso dal cortile e altezza utile interna pari a m. 1,95 e m. 1,75 (all'interno dei quali è ricavata una lavanderia e un ripostiglio) e il ripostiglio/serraglio posizionato tra il box auto (in aderenza) e la serra, avente accesso dal cortile e altezza utile interna pari a m. 1,85. Tali volumi sono stati realizzati in assenza di pratiche edilizie autorizzative (fabbricati accessori che non compaiono nè sulla scheda originaria del 1940, nè sulle pratiche edilizie riguardanti la realizzazione della recinzione e della serra, nè sono state presentate pratiche edilizie successive). Anche la porzione di box auto che presenta corpo di fabbrica più alto è stato realizzato in assenza di pratiche edilizie autorizzative (come detto compare sulla scheda originaria del 1940 e sulle successive pratiche edilizie della recinzione e della serra solo il corpo di fabbrica più basso posto all'angolo del confine di proprietà). Tale volume non autorizzato non può essere sanato in quanto presenta altezza maggiore di m. 2,50 (altezza massima consentita dal PGT per fabbricati accessori al confine) e pertanto andrà demolito. Di conseguenza verrà demolito anche il serraglio/ripostiglio posto in aderenza alla porzione di box oggetto di demolizione. Il portico d'ingresso è stato chiuso con serramenti in ferro-vetro, elementi che andranno rimossi in quanto non autorizzati (ripristinare la veranda aperta). Una volta demoliti i fabbricati accessori non autorizzati e non sanabili occorrerà aggiornare le schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione dei corpi di fabbrica accessori abusivi e rimozione serramenti a chiusure del portico d'ingresso, compreso smaltimento macerie e ripristini; presentazione pratica edilizia in sanatoria per fabbricato accessorio e aggiorn. catasto: €15.000,00

- Rimozione attuale cancello, formazione nuovo cancello e nuovo vialetto carraio di accesso all'abitazione e all'autorimessa (su mapp. 2309), ripristini vari e presentazione pratiche edilizie: €10.000,00

Il corpo di fabbrica realizzato al confine in aderenza all'abitazione e all'autorimessa, avendo altezza all'estradosso inferiore a m. 2,50, potrà essere recuperato, ma esclusivamente come spazi accessori ad uso ripostiglio (attualmente è ricavata all'interno una lavanderia che andrà rimossa). Andrà presentata pratica edilizia in sanatoria. Si fa rilevare che l'accesso all'abitazione e alle autorimesse avviene tramite vialetto carrabile a partire dal cancellone su strada, passaggio che ricade per metà sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione) e per metà sul mappale 3346 (non oggetto di esecuzione). Occorre pertanto realizzare un nuovo cancello e nuovo passaggio in modo da farli ricadere esclusivamente sul mappale 2309.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state aggiornate le schede catastali con lo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA DELLA LIBERAZIONE 25, FRAZIONE CAIELLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello, della superficie commerciale di **303,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare con ampio giardino pertinenziale realizzata su due piani fuori terra, con annesso piano interrato ad uso cantina e piano sottotetto non abitabile, ubicata nel Comune di Gallarate (VA), in via della Liberazione, al civico numero 25. La villa è composta al piano terra da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e bagno, mentre al piano primo da tre camere da letto, ampio disimpegno, un bagno e tre balconi. Al piano interrato sono ricavati locali adibiti a cantina, mentre al piano sottotetto è ricavata una soffitta al rustico non abitabile. Tutti i piani sono collegati da ampio vano scala interno all'abitazione. All'unità abitativa sono annessi fabbricati accessori realizzati nell'area pertinenziale lungo il confine di proprietà, nello specifico una serra, un ripostiglio/serraglio, un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio-lavanderia e corpo di fabbrica ad uso autorimessa. L'area esterna di pertinenza è in parte pavimentata (vialetti, marciapiedi e aree di manovra) ed in parte piantumata e seminata a prato (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 25, piano: Piano S1-T - 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita rogito notaio Mario Lainati di Gallarate in data 11 luglio 1989 numero 32843/6525 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 28 luglio 1989 ai numeri 46706/63489
Coerenze: a nord mappale 3357, mappale 3356, mappale 1541, a est mappale 3347, a sud mappale 3346, mappale 2309, a ovest mappale 2658, mappale 2089
- foglio 9 particella 1574 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe ENTE URBANO,

superficie 1740, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Cassano Magnago, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

buono 

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

aeroporto distante 7 km

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villa residenziale unifamiliare costituita da piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto non abitabile con annesso terreno pertinenziale ad uso giardino. L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avvengono tramite strada interna di collegamento con la via della Liberazione, al civico n. 25. L'immobile presenta murature interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti sono in legno con vetro-camera con sistema di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, porte interne a battente in legno-vetro, pavimenti in parte con piastrelle in ceramica (nei bagni, cucina e atrio d'ingresso/disimpegno) e in parte in parquet (soggiorno, sala e camere da letto). I bagni e la cucina presentano rivestimento con piastrelle in ceramica. Canali, pluviali e scossaline sono in rame e la copertura dell'edificio è realizzata con struttura in legno e tegole in laterizio. Il piano sottotetto, accessibile mediante il vano scala interno all'abitazione, si presenta al rustico (pavimento in cemento, murature non intonacate e struttura in legno non isolata con tegole a vista). Al piano terra sono presenti i locali della zona giorno tra cui ampio atrio d'ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, una sala pranzo ed il bagno, mentre al piano primo, raggiungibile mediante l'ampio vano scala che collega tutti i piani, si trovano i locali della zona notte, ovvero tre camere da letto e un ampio bagno; sono inoltre presenti tre balconi accessibili dalle camere da letto e dal disimpegno. I piani abitabili dell'abitazione presentano altezza utile interna pari a m. 3,60. Il piano interrato è adibito a cantina/ripostiglio. All'unità abitativa sono annessi tre fabbricati accessori, nello specifico un corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'unità abitativa e all'autorimessa pertinenziale, fabbricato non autorizzato che dovrà essere oggetto di sanatoria, che presenta murature interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in alluminio con vetro-camera, pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica (tale volume, attualmente utilizzato come lavanderia, potrà essere sanato esclusivamente come spazio ad uso ripostiglio), un fabbricato ad uso serra realizzato in muratura e

vetro e un fabbricato ad uso ripostiglio/serraglio, non autorizzato, che dovrà essere oggetto di demolizione.

I box auto sono ricavati all'interno di un fabbricato a L posto sul confine all'angolo dell'area di proprietà, costituito da un corpo di fabbrica più basso (fabbricato ante 1942 autorizzato) e da un corpo di fabbrica più alto (realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi, non sanabile e che pertanto andrà rimosso). L'autorimessa autorizzata, che comprende il sub. 502 e porzione del sub. 503, presenta portone sezionale automatizzato, aperture con serramenti in ferro e vetro semplice, pavimento con piastrelle in ceramica e murature intonacate e tinteggiate.

La villa presenta ampio terreno pertinenziale ad uso giardino, in parte pavimentato con pavè e beole (vialetti, marciapiedi e spazi di manovra) ed in parte seminato a prato e piantumato. Si fa rilevare che l'area esterna recintata include oltre al mappale 1574, graffato all'abitazione, anche altri due mappali, nello specifico il mappale 2309 (stessa proprietà e oggetto di esecuzione) e il mappale 3346 (altra proprietà non oggetto di esecuzione). All'abitazione vi si accede mediante strada interna con imbocco dalla via della Liberazione, strada a fondo cieco che termina contro il cancello carraio e pedonale dell'abitazione (tale strada da accesso anche alle altre abitazioni poste al confine). Dal portone si sviluppa un vialetto in pavè che conduce all'abitazione e all'autorimessa, ricadente per metà sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione) e per metà sul mappale 3346 (non oggetto di esecuzione). Pertanto, dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo cancello e di un nuovo passaggio carraio insistenti solo sul mappale 2309, oggetto di esecuzione e facente parte del terreno di pertinenza dell'abitazione. Tale lotto di terreno, pur ricadendo in area edificabile secondo il vigente PGT, non presenta capacità edificatoria in virtù di atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, trascritto il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532, in cui la volumetria è stata ceduta per la costruzione di nuovi edifici (abitazioni realizzate sull'attuale mappale 3345).

Il sistema di riscaldamento dei locali e la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di caldaia a gas metano installata al piano interrato e terminali con radiatori in ghisa. Non è presente alcun impianto per la climatizzazione estiva dei locali abitativi. L'unità immobiliare dal punto di vista delle componenti impiantistiche non necessita di urgenti interventi di manutenzione; si fa comunque rilevare che non sono stati prodotti certificati di conformità degli impianti. Gli infissi interni sono in buone condizioni, mentre gli infissi esterni, seppur ben mantenuti, presentano labilità dal punto di vista dell'isolamento termico in quanto ormai datati. Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni non presentano evidenti criticità e/o deterioramenti. In generale, l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale:</i> scala interna all'abitazione con rivestimento in con lastre in granito	nella media	
<i>cancello:</i> Cannello carraio in ferro disegno semplice. Al cancello carraio e pedonale vi si accede mediante strada interna di collegamento con la via della Liberazione	nella media	
<i>infissi esterni:</i> Doppia anta a battente con telaio in legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> Porte in legno e vetro	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Copertura in tegole in cotto e struttura in legno	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Murature intonacate e tinteggiate al civile con coibentazione in assente	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Pavimentazione marciapiedi e vialetti in parte in pavè ed in parte con beole	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Pavimentazione interna in parte a parquet e in parte a piastrelle di ceramica	nella media	

protezioni infissi esterni: Tapparelle in PVC

nella media 

Degli Impianti:

termico: Impianto autonomo a metano con caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

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

al di sotto della media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO TERRA	108,90	x	100 %	=	108,90
ABITAZIONE PIANO PRIMO	100,20	x	100 %	=	100,20
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	79,90	x	30 %	=	23,97
SOFFITTA SOTTOTETTO	90,40	x	10 %	=	9,04
PORTICO INGRESSO	6,00	x	40 %	=	2,40
BALCONI PIANO PRIMO	12,67	x	30 %	=	3,80
SERRA	29,10	x	35 %	=	10,19
TERRENO PERTINENZIALE (sup. pari all'abitazione)	108,90	x	10 %	=	10,89
TERRENO PERTINENZIALE (sup. eccedente a quella dell'abitazione)	1.352,10	x	2 %	=	27,04
CORPO ACCESSORIO (lavanderia-ripostiglio)	18,00	x	40 %	=	7,20
Totale:	1.906,17				303,63

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità mapp. 1574 sub. 503, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 504, cortile mapp. 1574

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. Sviluppa una superficie di circa 44 mq e altezza utile interna di 2,48 metri. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculante sezionale di tipo automatizzato e finestre in ferro/alluminio con vetro singolo. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse. Tale corpo di fabbrica autorizzato ricomprende anche una porzione di autorimessa ricadente sull'altro subalterno, ovvero il sub. 503.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	45,30	x	35 %	=	15,86
Totale:	45,30				15,86

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1541, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 502, cortile mapp. 1574, altra unità mapp. 1574 sub. 504

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculanti in alluminio verniciate. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata in parte nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse, ed in parte nel corpo di fabbrica più alto, realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi. Tale corpo di fabbrica non autorizzato non è sanabile in quanto realizzato al confine e con altezza massima non rispondente alle NTA del PGT vigente, pertanto dovrà essere demolito. Potrà essere mantenuta solo la porzione ricavata nel corpo di fabbrica più basso (edificio autorizzato), che risulta collegata con l'altra porzione di cui al sub. 502. Pertanto, per la valutazione di stima verrà presa in considerazione solo la porzione autorizzata facente parte del corpo di fabbrica più basso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PORZIONE BOX DOPPIO (parte autorizzata)	19,30	x	35 %	=	6,76
Totale:	19,30				6,76

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 2, superficie 450, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 3,14 € indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3346, MAPPALE 2310, MAPPALE 2658

Trattasi di terreno annesso all'abitazione, inglobato all'interno del muro di recinzione che delimita il giardino della villa. All'abitazione e alle autorimesse (mapp. 1574) vi si accede mediante un vialetto carraio interno in pavè, ricadente per metà sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione immobiliare) e per metà sul mappale 3346 (non oggetto di esecuzione ma inglobato all'interno del muro di recinzione che delimita il giardino della villa). Pertanto, dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo

cancello e di un nuovo passaggio carraio insistenti solo sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione immobiliare), nonchè prevedere nuova recinzione per escludere il mappale 3346 dall'area di pertinenza dell'abitazione (al posto dell'attuale cancellone e cancelletto pedonale dovranno essere realizzati due nuovi cancelli affiancati, uno per dare accesso alla villa e l'altro per dare accesso al mappale 3346). Tale lotto di terreno, identificato al catasto terreni del Comune di Gallarate, pur ricadendo in area edificabile secondo il PGT vigente (Ambiti residenziali semiestensivi - RSE - Art. 30 PdR), non presenta capacità edificatoria a seguito di "Atto unilaterale d'obbligo edilizio", stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, num. rep. 143818, Notaio Edo Franco Ferrazzi, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532, nell'ambito di PPA riguardante il mapp. 2308 (ora soppresso e unito al mapp. 1574), mapp. 2309 e mapp. 697 (ora soppresso e che ha costituito il mappale 3345 e mapp. 3346) in cui la volumetria edificabile è stata impegnata per la costruzione di altri edifici non facenti parte dell'esecuzione immobiliare (l'atto in oggetto è stato richiesto sia all'Archivio Notarile di Milano, sia al Comune di Gallarate; in entrambi i casi la richiesta non è stata evasa a causa di non reperibilità di tale documento. E' stata reperita la nota di trascrizione con ispezione telematica presso la Conservatoria di Milano 2, in cui viene riportato nella Sezione D un estratto della scrittura privata). Tale atto d'obbligo edilizio riporta una volumetria residua di mc 177,59 (circa 59 mq di SLP) da spalmare sull'intero comparto del PPA, che rappresenta di fatto una quantità irrisoria e non sfruttabile se considerata la singola quota proporzionale assegnabile al solo mappale 2309 (il mappale 2309 è altresì quello più piccolo tra i mappali facenti parte del PPA in oggetto). Il terreno oggetto di esecuzione (mapp. 2309) viene pertanto trattato come terreno di pertinenza all'abitazione, privo di volumetria residua (al terreno di cui al mappale 2309 viene assegnato un valore di mercato pari a € 13.500). Anche da indagine condotta presso il Comune di Gallarate, a supporto di quanto esposto, è emerso che il mappale 2309 non è soggetto al pagamento dell' IMU in quanto privo di capacità edificatoria. Inoltre tale terreno dovrà anche essere impegnato per la realizzazione del nuovo accesso carraio

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno all'abitazione	450,00	x 2 %	= 9,00
Totale:	450,00		9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti).

Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;

- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	303,63	x	1.500,00	=	455.442,00
Valore superficie accessori:	31,61	x	1.500,00	=	47.415,00
					502.857,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 502.857,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 502.857,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: on-line e della zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	303,63	31,61	502.857,00	502.857,00
				502.857,00 €	502.857,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 25.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 477.857,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.857,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 477.857,00

data 20/07/2023

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi