



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA EUROPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17
telefono: 0331288235
fax: 0331288235
email: bbstudiotecnico@libero.it
PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
129/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a GALLARATE PIAZZALE EUROPA 2, frazione GALLARATE, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato "C" (in corrispondenza della scala D2) del complesso misto residenziale e commerciale sito in zona centrale della Città di Gallarate, a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici della stessa. L'intero fabbricato è disposto su 7 livelli fuori terra oltre a 2 interrati, dotato di ingressi indipendenti delle unità commerciali al piano terra dei fabbricati e per le unità residenziali/direzionali poste sui restanti piani, tramite area esterna pedonale comune a tutti. L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala D2 del fabbricato "C" dotato di vano scala ed ascensore, senza però averne l'accesso diretto e l'utilizzo in quanto dotata di accesso autonomo esterno da Via G.P. Puricelli.

L'unità immobiliare è attualmente caratterizzata da ingresso indipendente da Via G.P. Puricelli, previo gradini di salita su area esterna comunale, composta da ampio locale (con altezza utile interna di cm 390) dotato di alcune ripartizioni interne per una divisione degli spazi dettata dall'attività economica esistente, da locale ripostiglio/disimpegno e bagno posti in zona defilata dell'unità immobiliare. I locali accessori, quali ripostiglio/disimpegno e bagno, sono dotati di soppalco in legno che riducono l'altezza utile interna a cm 205. Queste ultime modifiche interne sono da considerarsi pregiudizievoli ai fini della valutazione e si tiene in considerazione il ripristino della situazione originaria oltre alla redazione della pratica in sanatoria per le opere murarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 390 CM. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5542 sub. 742 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1017684, categoria A/10, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, 2, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2016 Pratica n. VA0144321 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49271.1/2016)

Coerenze: in contorno da nord atrio condominiale, vano scala D2 per due tratti a seguire, rampa boxes comune, area comune di uso pubblico prospiciente la Via Puricelli, unità interno 112-113 per due tratti a seguire, prospetto su piano interrato

Prima della variazione della destinazione d'uso del 2015 (da negozio a ufficio) l'unità immobiliare era identificata con il sub. 178. Catastralmente l'unità immobiliare è indicata in Piazzale Europa n. 2, ma in realtà in vero indirizzo ed accesso avviene da Via G.P. Puricelli n. 2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.250,00
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
Alla data del sopralluogo (05/09/2023), effettuata contestualmente al custode nominato dal G.E., l'unità immobiliare oggetto di valutazione risultava occupata dal sig. _____ e dalla moglie. Si segnala che attualmente l'unità immobiliare viene utilizzata in maniera difforme rispetto alla sua destinazione d'uso, in quanto presente una attività commerciale di parrucchiere all'interno di locali adibiti ad ufficio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato ventennale rilasciato dall'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/07/2009 a firma di Notaio SASSOLI VALENTINA di Desio ai nn. 9645/6640 di repertorio, iscritta il 21/07/2009 a Milano 2 ai nn. 91195/19511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 47.396,86.

Durata ipoteca: 8 anni.

Riferita alla unità imm. di cui alla sez. GA, fg. 5, mapp. 5542, sub. 178 (ora sub. 742)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/12/2019 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 259 di repertorio, iscritta il 22/12/2020 a MILANO 2 ai nn. 148906/26999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: € 17.362,13.

Importo capitale: € 14.102,57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2022 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5786 di repertorio, trascritta il 06/10/2022 a MILANO 2 ai nn. 139627/94172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI € 9.769,20, OLTRE ONERI, INTERESSI E SPESE.

pignoramento, stipulata il 29/03/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1388 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a MILANO 2 ai nn. 71415/49762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI € 9.874,14, OLTRE ONERI, INTERESSI E SPESE.

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: € **1.094,13**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **1.132,42**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **1.553,92**

Millesimi condominiali: **4,573**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente il condominio risulta essere amministrato dallo Studio Rag. Giancarlo Airoidi di Gallarate, ed ha in corso una causa nei confronti del sig. _____ promossa dallo stesso studio di Amministrazione immobili, Viene allegato inoltre il conteggio fondo speciale per ammanchi di cassa del precedente amministratore che dovrà essere saldato prima di ogni vendita, anche se all'asta, per un totale di € 2.867,09. (il tutto come documentazione allegata alla presente)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato ventennale rilasciato dall'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/07/2009), con atto stipulato il 16/07/2009 a firma di Notaio SASSOLI VALENTINA di Desio ai nn. 9644 di repertorio, trascritto il 21/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 54669.1/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di FRAZIONAMENTO (dal 16/11/1971 fino al 25/06/1987).

FRAZIONAMENTO DEL 25/06/1987 in atti dal 12/04/1990 (n. 553/1987)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 16/11/1971 fino al 15/04/1999), con atto stipulato il 16/11/1971 a firma di Notaio GELPI di Milano ai nn. 447977 di repertorio, registrato il 20/11/1971 a AP sede Milano ai nn. 19974

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO (dal 15/04/1999 fino al 16/12/1999), con atto stipulato il 15/04/1999 a firma di Notaio MARCHETTI MICHELE di Milano ai nn. 61577 di repertorio, trascritto il 27/04/2000 a Milano 2 ai nn. 4996.3/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO (dal 16/12/1999 fino al 05/07/2000), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Notaio MARCHETTI MICHELE di Milano ai nn. 63868 di repertorio, trascritto il 27/04/2000 a Milano 2 ai nn. 3201.2/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PER CONTINUITA' STORICA (dal 16/12/1999 fino al 05/07/2000), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma di Notaio Marchetti Michele di Milano ai nn. 63868 di repertorio, trascritto il 21/12/1999 a Milano 2 ai nn. 9999999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MIGLIORE IDENTIFICAZIONE (dal 16/12/1999 fino al 27/04/2000)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/07/2000 fino al 16/07/2009), con atto stipulato il 05/07/2000 a firma di Notaio MARCHETTI MICHELE di Milano ai nn. 65732 di repertorio, trascritto il 03/01/2001 a Milano 2 ai nn. 44453.1/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dal portale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate in data 11-10-2023, mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 05/09/2023, dove sono state richieste tutte le pratiche edilizie intestate all'impresa esecutrice dell'intero stabile ed alle successive proprietà dell'unità immobiliare. Si fa inoltre presente che alcune delle pratiche edilizie riportate nell'atto notarile di acquisto, non erano riferite all'unità immobiliare oggetto di valutazione

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 130/67 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI TRE CORPI DI FABBRICA, presentata il 06/12/1966, agibilità del 09/01/1971 con il n. 8171/739 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO COMPLESSO DI FABBRICATI

N. 418/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMUNICAZIONE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE, presentata il 16/12/2015 con il n. 70426 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

CON LA PRESENTE PRATICA E' STATA COMUNICATA LA VARIAZIONE D'USO DA NEGOZIO A UFFICIO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 9 / 2019 Deliberazioni di Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali intensivi - RI (art. 28). Norme tecniche di attuazione ed indici: al presente documento sono allegati gli estratti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione. Si segnala che l'intero territorio della città di Gallarate è soggetta a vincolo paesaggistico, come da D.P.R. 31/2017

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo si è preso atto dell'attuale utilizzo differente rispetto alla destinazione d'uso della unità, in quanto è presente una attività commerciale di parrucchiere, mentre a livello amministrativo e catastale risulta essere adibito ad Ufficio. Si segnala inoltre la presenza di tramezze interne che di fatto modificano la distribuzione del locale principale, oltre alla presenza di un soppalco in legno nella zona ripostiglio/disimpegno e parte del bagno, che riducono l'altezza interna in soli 205 cm. Tali opere risultano essere pregiudizievoli ai fini della valutazione, in quanto non vengono rispettati i dettami della normativa edilizia vigente. Nella presente valutazione verranno valutate le somme necessarie alla rimozione del soppalco in legno, al ripristino della situazione originaria oltre alla redazione della pratica in sanatoria per le opere murarie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI LOCALI (normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- prateria edilizia, diritti di segreteria, sanzione amministrativa e rimozione porzioni non sanabili: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE PLANIMETRIA E TRIBUTI CATASTALI: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GALLARATE PIAZZALE EUROPA 2, FRAZIONE GALLARATE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a GALLARATE PIAZZALE EUROPA 2, frazione GALLARATE, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato "C" (in corrispondenza della scala D2) del complesso misto residenziale e commerciale sito in zona centrale della Città di Gallarate, a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici della stessa. L'intero fabbricato è disposto su 7 livelli fuori terra oltre a 2 interrati, dotato di ingressi indipendenti delle unità commerciali al piano terra dei fabbricati e per le unità residenziali/direzionali poste sui restanti piani, tramite area esterna pedonale comune a tutti. L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala D2 del fabbricato "C" dotato di vano scala ed ascensore, senza però averne l'accesso diretto e l'utilizzo in quanto dotata di accesso autonomo esterno da Via G.P. Puricelli.

L'unità immobiliare è attualmente caratterizzata da ingresso indipendente da Via G.P. Puricelli, previo gradini di salita su area esterna comunale, composta da ampio locale (con altezza utile interna di cm 390) dotato di alcune ripartizioni interne per una divisione degli spazi dettata dall'attività economica esistente, da locale ripostiglio/disimpegno e bagno posti in zona defilata dell'unità immobiliare. I locali accessori, quali ripostiglio/disimpegno e bagno, sono dotati di soppalco in legno che riducono l'altezza utile interna a cm 205. Queste ultime modifiche interne sono da considerarsi pregiudizievoli ai fini della valutazione e si tiene in considerazione il ripristino della situazione originaria oltre alla redazione della pratica in sanatoria per le opere murarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 390 CM. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5542 sub. 742 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1017684, categoria A/10, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE EUROPA, 2, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2016 Pratica n. VA0144321 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49271.1/2016)

Coerenze: in contorno da nord atrio condominiale, vano scala D2 per due tratti a seguire, rampa boxes comune, area comune di uso pubblico prospiciente la Via Puricelli, unità interno 112-113 per due tratti a seguire, prospetto su piano interrato

Prima della variazione della destinazione d'uso del 2015 (da negozio a ufficio) l'unità immobiliare era identificata con il sub. 178. Catastalmente l'unità immobiliare è indicata in Piazzale Europa n. 2, ma in realtà in vero indirizzo ed accesso avviene da Via G.P. Puricelli n. 2

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca
farmacie

vedi media ★★★★★★★★★★
vedi servizi media ★★★★★★★★★★



centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 MT	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,5 KM	bueno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 12 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 600 ML	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato "C" (in corrispondenza della scala D2) del complesso misto residenziale e commerciale sito in zona centrale della Città di Gallarate, a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici della stessa. L'intero fabbricato è disposto su 7 livelli fuori terra oltre a 2 interrati, dotato di ingressi indipendenti delle unità commerciali al piano terra dei fabbricati e per le unità residenziali/direzionali poste sui restanti piani, tramite area esterna pedonale comune a tutti. L'unità immobiliare oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala D2 del fabbricato "C" dotato di vano scala ed ascensore, senza però averne l'accesso diretto e l'utilizzo in quanto dotata di accesso autonomo esterno da Via G.P. Puricelli.

L'unità immobiliare è attualmente caratterizzata da ingresso indipendente da Via G.P. Puricelli, previo gradini di salita su area esterna comunale, composta da ampio locale (con altezza utile interna di cm 390) dotato di alcune ripartizioni interne per una divisione degli spazi dettata dall'attività economica esistente, da locale ripostiglio/disimpegno e bagno posti in zona defilata dell'unità immobiliare. Attualmente il locale principale è dotato di due ampie vetrine in ferro e doppio vetro (dotati di saracinesca di sicurezza) su Via G.P. Puricelli, zona di primo ingresso con bancone/cassa, zona di passaggio e zona di lavoro, dotata di pavimentazione in ceramica, zoccolino in legno, impianto elettrico, condizionatore, impianto di riscaldamento centralizzato con bollitore acqua calda interno, pavimenti e rivestimento del bagno in ceramica smaltata, porte interne a battente in legno. I locali accessori, quali ripostiglio/disimpegno e bagno, sono dotati di soppalco in legno che riducono



l'altezza utile interna a cm 205. Queste ultime modifiche interne sono da considerarsi pregiudizievoli ai fine della valutazione e si tiene in considerazione il ripristino della situazione originaria oltre alla redazione della pratica in sanatoria per le opere murarie.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro e vetro nella pratica: ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella pratica: ★★★★★★★★★★

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

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle nella pratica: ★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in marmo nella pratica: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

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

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile nella pratica: ★★★★★★★★★★

termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa con contatori conformità: non rilevabile nella pratica: ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella pratica: ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella pratica: ★★★★★★★★★★

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
Ufficio	64,50	x	100 %	=	64,50
Totale:	64,50				64,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 80/2013



Descrizione: Ufficio al piano terzo del fabbricato "B1", composto da soggiorno, cucina, disimpegni, due camere, due bagni e balcone a piano terzo, oltre a locale lavanderia ed ampio sottotetto a piano quarto (sottotetto), con annesse due autorimesse a pian secondo interrato e cantina a piano primo interrato., 1

Indirizzo: via XX Settembre Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 232.609,49 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 148.870,08 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 27/2014

Descrizione: Unità immobiliare a uso commerciale (negoziato), sito in Genova, via Adelaide Ristori n.3. L'immobile è posto piano terra, ed è costituita da un grande vano destinato alla vendita, oltre il servizio igienico con antibagno. Si precisa che la demolizione del piccolo deposito appare illegittima. L'immobile è di piena proprietà della Società in concordato. Il bene è individuato al catasto del comune di Genova: - foglio SAM 38, particella 76, sub. 3, classe 4, categoria C/1, rendita catastale € 1.044,48, superficie commerciale 78,00 mq circa., 27

Indirizzo: Via Adelaide Ristori, 3 Genova, GE

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 49.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.316,16 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 31/2017

Descrizione: porzione immobiliare catastalmente a uso ufficio posto al piano terra e composto da quattro locali ufficio, due locali archivio, bagno, wc e disimpegni, due balconi e cantina al piano interrato; - autorimessa al piano terra., 1

Indirizzo: Gallarate (VA) Via BORGHI 11 - Lombardia Gallarate, Varese

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 262.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 134.195,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 306.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/11/2021
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 1034/2013
Descrizione: immobile ad uso autorimessa al piano S1 di circa 25mq, 2
Indirizzo: Via San Giovanni Bosco, 13 Gallarate, VA
Superfici accessorie:
Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 155.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 517.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/10/2021
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 13/2014
Descrizione: LOTTO B (in perizia lotto 03 parte), In Comune di Lonate Pozzolo, a parte del complesso industriale di non recente edificazione formato da tre corpi di fabbrica ad uso industriale di cui due adiacenti, una palazzina uffici ed un terreno libero edificabile posto a cavallo fra la Via Gaggio in corrispondenza al civico 30 e la Via Marconi in corrispondenza al civico 35, intera piena proprietà della palazzina uffici, edificata su area distinta in Catasto Terreni al foglio 1 mappale 10184, ente urbano di mq. 510, con accesso da Via Gaggio n. 30, sviluppata su due piani fuori terra e composta da due unità immobiliari autonomamente censite., 2
Indirizzo: Via Gaggio 30 - Via Marconi 35, 21015 Lonate Pozzolo, VA
Superfici accessorie:
Prezzo: 34.688,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 146.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 638.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/04/2022
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 13/2014
Descrizione: LOTTO G, (in perizia lotto 05 parte), In Comune di Gallarate, Intera piena proprietà dell'unità ad uso commerciale facente parte del complesso immobiliare "Centro Direzionale Corso Sempione" sito Corso Sempione al civico 11.L'unità commerciale è composta da un unico locale al piano terra con relativo servizio igienico, scala di collegamento al piano interrato dove si sviluppa un unico locale., 4
Indirizzo: Corso Sempione n. 9/a 21013 Gallarate, VA
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 325.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 77.212,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 638.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: sito internet "immobiliare.it"

Descrizione: UFFICIO A Gallarate, in piazza Risorgimento, a due passi dal centro cittadino, a poca distanza da tutti i servizi commerciali e direzionali e vicino alla stazione ferroviaria.

Indirizzo: Piazza Risorgimento

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: sito internet "immobiliare.it"

Descrizione: ampio ufficio posto al terzo piano con ascensore di complesso condominiale molto ben tenuto

Indirizzo: Piazzale Europa

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.100,00 pari a 828,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: sito internet "immobiliare.it"

Descrizione: Gallarate in posizione centralissima e a 200 metri dalla stazione si vende in elegante stabile signorile appartamento ad uso ufficio di 60 mq composto da ingresso/sala d'attesa, locale segreteria, due ampi vani, zona archivio e servizio

Indirizzo: Via Gian Pietro Puricelli

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 1.170,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficizie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.000,00	62.100,00	70.200,00
Consistenza	64,50	90,00	75,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	777,78	920,00	1.300,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		63.000,00	62.100,00	70.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-17.850,00	-7.350,00	3.150,00
Prezzo corretto		45.150,00	54.750,00	73.350,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.750,00**

Divergenza: 38,45% < %

Il mercato immobiliare (paradossalmente in leggera crescita nonostante il periodo che stiamo attraversando) presenta molte soluzioni analoghe alla presente, ed ha comportato una svalutazione del cespite in oggetto rispetto a quelle oggetto di comparazione, dovuta alle caratteristiche del contesto in cui inserito. La media delle proposte immobiliari reperite nelle pubblicità online, ammonta quindi ad €/mq 895,35. Detta valutazione permette di rendere l'unità immobiliare in linea con il prezzo totale di mercato di unità in vendita a libero mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,50 x 895,35 = **57.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.750,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le valutazioni delle agenzie Immobiliari della zona e riferiti ad unità immobiliari analoghe alla presente. Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti Internet

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	ufficio	64,50	0,00	57.750,00	57.750,00
				57.750,00 €	57.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nello stato attuale, non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.250,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.250,00

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

