

Espropriazioni immobiliari N. 92/2022  
promossa da:

---



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

I.G.V.G. Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANTONELLA LOMBARDO**

CF:LMBNNL70C55F205T

con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A

telefono: 0331799941

email: antonella.lombardo@libero.it

PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

---

tecnico incaricato: ANTONELLA LOMBARDO

Pagina 1 di 77



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

## LOTTO 1

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

**A** fabbricato artigianale da convertire a residenza a GALLARATE corso Sempione 49, quartiere erficie commerciale di **1.346,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

i circa 1550 mq posto in prossimità dell'incrocio tra corso Sempione e la via Carlo Noè, su cui insistono un capannone ed una tettoia ormai dismessi per una superficie di circa 950 mq; l'area beneficia inoltre della capacità edificatoria di circa 308 mq di Slp del vicino mappale 2663.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2631 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/8, rendita , indirizzo catastale: corso Sempione, 49, piano: T-S1, intestato a derivante da frazionamento n. 588 del 21/10/1988 - variazione per modifica identificativo (VA0022694 del 22/01/2008)  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 954, mapp. 2434, mapp. 8558, mapp. 9363, mapp. 9360.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.346,70 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>€ 420.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 420.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 420.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il legale rappresentante della società esecutata ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

### 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** annotata, stipulata il 19/12/2007 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 100068/39589 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 790/203, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ derivante da concessio

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 700000.

Durata ipoteca: 2 anni.

Rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in data 08/11/2011, notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate, rep. 1781/1273, trascrizione n. 4953/845 del 17/01/2012

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1987 di repertorio, iscritta il 21/05/2021 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72195/12649, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 550000.

Importo capitale: 473930.

Durata ipoteca: -.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pig

Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.



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:

L'atto di acquisto dell'immobile prevede la creazione di una servitù non aedificandi sul vicino mappale 2663, sempre di proprietà del venditore, a favore del mappale 2631: pertanto viene trasferita a favore del mappale 2631 la capacità edificatoria prodotta dal mappale 2663. Tale cessione di volumetria è trascritta ai nn. 789/490 in data 04/01/2008.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2007), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 100067/39588 di repertorio, trascritto il 04/01/2008 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 788/489

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

. per la quota di 1/1, in forza di atto  
1/1966 a firma di notaio dott. Edo  
Franco Ferrazzi di Gallarate ai nn. 30390 di repertorio, trascritto il 11/02/1966 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8709/6209.

La società ha subito negli anni alcune variazioni di denominazione: in data 12/06/1986, con atto del notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate, rep. 102064/19400, trascrizione n. 106599/55741 del 06/07/2006, ha variato la propria denominazione in

in data 19/12/2007, con atto del notaio dott. Mario Lainati di Gallarate, rep. 100066/39587, la denominazione è stata ulteriormente variata in  
società che ha ceduto il be

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione degli immobili risale a data antecedente il 01/09/1967 e non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia relativa alla realizzazione originaria del fabbricato nei registri del Comune di Gallarate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 118, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di sistemazione  
edificio artigianale uso scuola parrucchieri, l n. prot. 4429 di protocollo,  
agibilità del 24/09/1987

Autorizzazione edilizia N. 368, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di sistemazione  
edificio artigianale uso scuola parrucchieri, presentata il 05/12/1988 con il n. prot. 18435 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semintensivi (RSI art. 29). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0.67 mq/mq; Rapporto di copertura (Rc) = 1/3 Sf; Superficie permeabile (Af) = 1/3 Sf al netto della superficie a parcheggio; altezza dei fabbricati (H) = 19 m.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è dismesso da anni ed internamente si presenta in stato di degrado avanzato, con presenza di parziali crolli della copertura a shed, scrostamenti di strati pittorici ed intonaci, proliferare di muschi e licheni lungo le pareti a causa di diffuse infiltrazioni. E' stato inoltre oggetto di rimozione di pareti mobili e controsoffitti, pertanto allo stato attuale non vi è piena corrispondenza a livello di suddivisioni interne con quanto autorizzato in Comune e dichiarato in catasto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE CORSO SEMPIONE 49, QUARTIERE RONCHI  
**FABBRICATO ARTIGIANALE DA CONVERTIRE A  
RESIDENZA**  
DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato artigianale da convertire a residenza** a GALLARATE corso Sempione 49, quartiere periferico commerciale di **1.346,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area di circa 1550 mq posto in prossimità dell'incrocio tra corso Sempione e la via Carlo Noè, su cui insistono un capannone ed una tettoia ormai dismessi per una superficie di circa 950 mq; l'area beneficia inoltre della capacità edificatoria di circa 308 mq di SIp del vicino mappale 2663.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2631 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/8, rendita 11.115,65 Euro, indirizzo catastale: corso Sempione, 49, piano: T-S1, intestato a derivante da frazionamento n. 588 del 21/10/1988 - variazione per modifica identificativo (VA0022694 del 22/01/2008)  
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 954, mapp. 2434, mapp. 8558, mapp. 9363, mapp. 9360.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Bassetti.

## SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
farmacie	buono	
verde attrezzato	eccellente	
supermercato	al di sopra della media	
campo da tennis	nella media	
piscina	nella media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	buono	
autostrada distante 2 km	buono	
ferrovia distante 2 km	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un'area di circa 1550 mq sita in comune di Gallarate, in prossimità dell'incrocio tra corso Sempione e la via Carlo Noè, zona molto appetibile posta ai margini del centro cittadino e nelle immediate vicinanze del Parco Bassetti, area verde comunale. L'accesso avviene da corso Sempione, attraverso un'area adibita a parcheggio di un vicino condominio, gravata da servitù a favore dell'area oggetto di Esecuzione, sulla quale insistono un capannone ed una tettoia ormai dismessi.

L'edificio principale, di circa 900 mq di SIp, ha forma rettangolare e si sviluppa lungo il confine di proprietà verso ovest, ove è ubicato anche l'accesso carraio; è disposto su un'unico livello, ad eccezione della fascia verso il cortile interno, dotata di ampie finestre e di una tettoia in ferro battuto a protezione dell'ingresso, ove sono poste le scale di accesso ai locali presumibilmente adibiti ad uffici a servizio dell'attività, che è dotata di un piano seminterrato di circa 275 mq di superficie, caratterizzato dalla presenza di finestre e soffitti a volta (con h max pari a circa 3.00 m) ed accesso da scala interna.

La struttura è del tipo misto, con muratura portante, parte a vista e parte intonacata lungo il perimetro, con la porzione ad uffici che presenta tetto a padiglioni, mentre nell'area adibita a lavorazione è presente una struttura in calcetruczo armato dall'aspetto esile ed elegante costituita da travi e pilastri, con copertura a shed.

E' presente inoltre un'area pertinenziale asfaltata lungo i tre lati liberi dell'edificio (il quarto è a ridosso del muro di confine); nell'angolo sud-ovest, addossato alle recinzioni in muratura, si trovano dei locali accessori: un ripostiglio ed un portico/tettoia, al momento in stato di abbandono e completamente ricoperti da vegetazione che ne impedisce l'accesso. Addossato al portico, a suo prolungamento, vi è un manufatto di dimensioni contenute ed aspetto precario, di cui non si è trovata autorizzazione edilizia e che non compare nelle planimetrie catastali: si presume si tratti di un



illecito edilizio.

Si precisa che lungo il confine est, ovvero con il mappale 8558 esito di frazionamento n. 169703 del 21/07/2006, non vi è presenza di delimitazione fisica.

Al mappale 2631 spetta inoltre la volumetria prodotta dal vicino mappale 2663 che è stata ceduta in occasione della compravendita e regolarmente trascritta.

Trattandosi di area identificata dal Pgt come Ambito Residenziale Seminteso (RSI), in base all'art. 29 delle NTA e alla superficie catastale, si determina la seguente capacità edificatoria:

- Indice di utilizzazione fondiario: 0,67 mq/mq
- superficie fondiaria: (mappali 2631 e 2663) 1550+460 = mq 2010
- capacità edificatoria: 2010 x 0,67 = 1.346,70 mq di SIp

Tale capacità edificatoria è stimata sui dati disponibili, ovvero la superficie catastale, ed è suscettibile di variazione a seguito di rilievo strumentale dell'area che ne attesti l'esatta superficie.

Il CDU rilasciato dal Comune di Gallarate non evidenzia particolari vincoli e criticità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno (mappale 2631)	1.550,00	x	67 %	=	1.038,50
SLP acquisita (mappale 2663)	460,00	x	67 %	=	308,20
<b>Totale:</b>	<b>2.010,00</b>				<b>1.346,70</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato è quello per Valore di Trasformazione: il valore dell'area viene ricavato dalla differenza tra il valore del bene trasformato e i costi per la sua trasformazione, come meglio descritto nell'**Allegato 1** alla presente Relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **420.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 420.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 420.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità del bene, il Perito ha utilizzato il criterio di stima per Valore di Trasformazione del bene.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato artigianale da convertire a residenza	1.346,70	0,00	420.000,00	420.000,00
				<b>420.000,00 €</b>	<b>420.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 420.000,00**

**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: **€ 420.000,00**

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: **€ 420.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

## LOTTO 2

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

**A** **negozio** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **356,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di immobile a destinazione commerciale di circa 250 mq di superficie utile posto lungo strada ad elevata percorrenza e dotato di ampia area a parcheggio. Attualmente è adibito ad attività di parrucchiere ed estetista per cui sono stati eseguiti recenti lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria D/8, rendita , indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a derivante da variazione del 23/06/2009 n. 25100.1/2009  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 6 (parti comuni rampa carraia e affaccio su corsello), sub. 9 (vano scala comune), sub. 4 (area verde comune e passaggi pedonali), sub. 2 (area comune a verde e parcheggi).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2022.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>356,20 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>€ 427.340,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 427.340,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 427.340,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 18/10/2021, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 19/10/2021 a U.R. Gallarate ai nn. 4662 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 30000

### 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** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/55268 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/201 \_\_\_\_\_ Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione \_\_\_\_\_ dott. Andrea Tosi di

Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/201 \_\_\_\_\_ Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di a \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/04/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1987 di



repertorio, iscritta il 21/05/2021 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72195/12649, a favore di C-  
contro derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 550000.

Importo capitale: 473930.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a part. 4306 sub. 501 e 502.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della siti sempre a Gallarate.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 109  
ritta il ria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di  
contro derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della siti sempre a  
Gallarate.

#### 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>€ 4.075,43</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 3.660,72</b>
Millesimi condominiali:	<b>162,05</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva dalle originarie particelle 499 e 500  
(successivamente frazionata), pervenute alla mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il  
26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio,  
trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe  
Brighina di Gallarate, rep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125: da

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto  
4 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di  
repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di  
accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal  
15/05/1960 fino al 15/09/2004).



Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori \_\_\_\_\_ er successione in morte del padre \_\_\_\_\_ deceduto a Gallarate il 15/05/1960; l'usufrutto \_\_\_\_\_ parziale già spettante a \_\_\_\_\_ è riunito alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il 30/07/2003. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

\_\_\_\_\_ per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37 vol. 898.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori \_\_\_\_\_ per successione in morte del rispettivo padre e coniuge deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 136691/72045.

\_\_\_\_\_ er la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn. 2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Donazione di nuda proprietà da parte di \_\_\_\_\_ he si riservava l'usufrutto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, p \_\_\_\_\_ rilasciata il 10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo.

DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot. 7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. \_\_\_\_\_

Permesso di Costruire N. **106/2005** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di variante al progetto di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 30/09/2004 con il n. 36821 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005, agibilità **non ancora rilasciata**.

DIA in variante (prot. 9891 del 16/06/2006) per modifica alle unità della Palazzina 2 e modifiche sistemazioni esterne; DIA per recupero sottotetto Palazzina 2 (prot. 11431 del 27/03/2006). L'Agibilità del 15/01/2010 non riguarda l'unità a destinazione commerciale.

DIA N. **DIA del 27/03/2006**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di manutenzione straordinaria negozio, presentata il 29/01/2009 con il n. 3863 di protocollo

CILA in sanatoria per opere già eseguite N. **80/2022**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA: REALIZZAZIONE DI TA \_\_\_\_\_ RI PER LA FORMAZIONE DI LOCALI INERENTI L'ATTIVITA' DI PARRUCCHIERE ED ESTETISTA, presentata il 22/02/2022 con il n. 12891 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti, peraltro oggetto di intervento nel corso dei lavori recentemente eseguiti; dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale non l'immobile risulta privo dell'agibilità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.  
Si segnala che l'immobile è privo del certificato di agibilità.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è aggiornata: non riporta la suddivisione degli ambienti effettuata in forza della CILA 80/2022  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €100,00

Nei costi per la regolarizzazione si deve tener conto anche dei costi tecnici per la predisposizione della pratica catastale di variazione che non sono stati quantificati perché a discrezione del professionista incaricato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **356,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di immobile a destinazione commerciale di circa 250 mq si superficie utile posto lungo strada ad elevata percorrenza e dotato di ampia area a parcheggio. Attualmente è adibito ad attività di parrucchiere ed estetista per cui sono stati eseguiti recenti lavori di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria D/8, rendita 6.957,00 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a C-REAL ESTATE SRL, derivante da variazione del 23/06/2009 n. 25100.1/2009



Coerenze: da nord in senso orario: sub. 6 (parti comuni rampa carraia e affaccio su corsello), sub. 9 (vano scala comune), sub. 4 (area verde comune e passaggi pedonali), sub. 2 (area comune a verde e parcheggi).

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2022.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	ottimo	
superstrada distante 3 km	buono	
ferrovia distante 1 km	ottimo	
aeroporto distante 14 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile destinato ad attività commerciale di superficie netta pari a circa 250 mq sito al piano terreno di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce in direzione di Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè posta tuttavia in una posizione strategica per la viabilità lungo una strada ad elevata percorrenza. Rispetto alla strada l'immobile si presenta in una posizione arretrata, separato da essa da un'ampia zona a verde e parcheggio, di cui una parte è di proprietà esclusiva.

L'unità, dotata di ampie vetrine lungo tutto il fronte, presenta una superficie lorda di 267 mq e forma triangolare con gli angoli smussati. Attualmente è occupata con contratto di affitto da una società che svolge attività di parrucchiere ed estetista ed è suddivisa in ambienti aventi le seguenti superfici nette (desunte dalle pratiche edilizie):

- negozio mq 164.11
- ripostiglio mq 12.90
- loc. massaggi 1 mq 18.00
- loc. massaggi 2 mq 13.53
- loc. massaggi 3 mq 10.97
- spogliatoio mq 4.18
- wc clienti mq 3.42



- wc dipendenti mq 1.98

Completano la dotazione dell'immobile il locale caldaia ed un locale tecnico posti sul retro e con accesso dall'esterno, aventi rispettivamente superficie mq 3.18 e mq 3.50, oltre ad un'area prospiciente le vetrine adibita a veranda scoperta di circa 175 mq ed ampia area pertinenziale a verde e parcheggi pavimentata in massetti autobloccanti, di circa 400 mq di superficie dotata di sbarra di accesso.

internamente i locali presentano le seguenti finiture.

- pavimenti del negozio in piastrelle quadrate di grande formato colore grigio, quelli dei locali massaggio in laminato effetto legno;
- pareti intonacate e tinteggiate nei colori bianco e grigio;
- controsoffitto a diverse altezze con incassati i faretti per l'illuminazione e le bocchette dell'impianto di climatizzazione;
- serramenti in alluminio colore nero dotati di vetrocamera e tapparelle in pvc grigio chiaro
- porte interne in legno tamburato
- wc disabili dotato di tazza e lavandino, wc dipendenti con tazza e lavandino nell'antibagno.

Per quanto riguarda gli impianti è presente un impianto di climatizzazione in pompa di calore che fornisce caldo e freddo, con canalizzazione nell'area negozio, e split nei locali massaggio; l'acqua calda è fornita da boiler in pompa di calore; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti.

L'edificio in cui è situata l'unità ha struttura in cls armato, tamponamenti in muratura a cassa vuota con in interposto materiale isolante ed intonaco sulle due facce, solai in laterocemento, isolati quelli a terrazzo, copertura in legno a vista del tipo a volta, isolata e con tegole tipo canadese, lattoneria in rame. Esternamente è tinteggiato a fasce nei colori del bianco e del rosso, con balconi e corpi sporgenti grigio chiaro.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di aspetto curato; internamente, essendo stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria, l'unità si presenta in ottime condizioni.

CLASSE ENERGETICA:



[44,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000107313 registrata in data 22/10/2013

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	
superficie commerciale negozio	250,00	x	100 %	=	250,00
servizi accessori	12,80	x	50 %	=	6,40
locali tecnici esterni	9,20	x	25 %	=	2,30
veranda scoperta	175,00	x	10 %	=	17,50
area scoperta a verde e parcheggi	400,00	x	20 %	=	80,00



<b>Totale:</b>	<b>847,00</b>	<b>356,20</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: immobile commerciale  
Indirizzo: Arnate - via Forze Armate  
Superfici principali e secondarie: 310  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 370.000,00 pari a 1.193,55 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: immobile commerciale con accessori al piano seminterrato ristrutturato nel 2012  
Indirizzo: Sciarè - viale Lombardia  
Superfici principali e secondarie: 550  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 650.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: immobile adibito ad attività commerciale (ristorante)  
Indirizzo: Sciarè - vicinanze Cinelandia  
Superfici principali e secondarie: 215  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 239.000,00 pari a 1.111,63 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 1.200,00  
Valore massimo: 1.400,00  
Note: valori per negozi in normale stato di conservazione

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, 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 presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, viste le richieste del mercato immobiliare, data la collocazione periferica anche se lungo una strada ad elevata percorrenza e la presenza di parcheggi pertinenziali, visti i recenti lavori di ristrutturazione eseguiti, si ritiene di attribuire all'immobile, in via prudenziale, un valore pari a 1200 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 356,20 x 1.200,00 = **427.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 427.440,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 427.440,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	negozio	356,20	0,00	427.440,00	427.440,00
				<b>427.440,00 €</b>	<b>427.440,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 427.340,00**

**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: **€ 427.340,00**

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: **€ 427.340,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento di due locali con bal o terreno di condominio dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a , derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: sub. 5 parti comuni (affaccio su corsello), sub. 12 (A.U.I.), sub. 8 (vano scala comune) sub. 4 (area verde comune e passaggi pedonali).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a , derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: : sub 5 (corsello di manovra), sub. 54 (A.U.I.), muro contro terra su due lati, sub. 52 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/01/2019, con scadenza il 20/01/2023, registrato il 19/02/2019 a U.R. Gallarate ai nn. 0927 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000

## 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** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/5 \_\_\_\_\_ 5/2004 a \_\_\_\_\_ ilano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ derivante da apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a \_\_\_\_\_ ilano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ a R.L., contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/20 \_\_\_\_\_ Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della C-REAL ESTATE SRL siti sempre a Gallarate.

In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn.



111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di , contro derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.  
 Importo ipoteca: 144000.  
 Importo capitale: 80000.  
 Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.  
 Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della siti sempre a Gallarate.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il ia RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di SRL, contro derivante da verbale di pig  
 Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della siti sempre a Gallarate.

#### 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>€ 866,40</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>€ 68,34</b>
Millesimi condominiali:	<b>21,56</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva dalle originarie particelle 499 e 500 (successivamente frazionata), pervenute alla mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio, trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe Brighina di Gallarate, rep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125: C-

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto stipulato il 15/09/2004 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1960 fino al 15/09/2004).



Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori \_\_\_\_\_ per successione in morte del padre \_\_\_\_\_, deceduto a Gallarate il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a \_\_\_\_\_ i è riunito alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il 30/07/2003. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

\_\_\_\_\_ per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37 vol. 898.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

\_\_\_\_\_ viene ai signori \_\_\_\_\_ per successione in morte del rispettivo padre e coniuge deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 136691/72045.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn. 2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Donazione di nuda proprietà da parte di \_\_\_\_\_ che si riservava l'usufrutto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in Comune non è stato possibile visionare la pratica edilizia 39/2004 e le sue varianti in quanto non si trova il fascicolo: le autorizzazioni sono state messe a disposizione dell'Esecutatoio mentre i disegni sono stati recuperati da altre pratiche edilizie in cui veniva riportato lo stato autorizzato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, p \_\_\_\_\_ ilasciata il 10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo, agibilità del 11/02/2007.

DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot. 7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. 7820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento di due locali con balcone e servizi sito al piano terreno di condominio dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consiste 1 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 5 parti comuni (affaccio su corsello), sub. 12 (A.U.I.), sub. 8 (vano scala comune) sub. 4 (area verde comune e passaggi pedonali).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

ottimo 

superstrada distante 3 km

buono 

ferrovia distante 1 km

ottimo 

aeroporto distante 14 km

buono 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi appartamento di superficie netta pari a circa 46 mq dotato di balcone e box, sito al piano terreno di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce in direzione di Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. Rispetto alla strada l'immobile si presenta in una posizione arretrata, separato da essa da un'ampia zona a verde e parcheggio e da un altro edificio dello stesso condominio.

L'unità presenta una superficie lorda di 53.50 mq e forma rettangolare con finestre su due lati; gli ambienti, di altezza pari a m 2.70, presentano le seguenti superfici nette (desunte dalle pratiche edilizie):

- soggiorno mq 23.57
- camera mq 15.20
- bagno mq 5.00
- disimpegno mq 2.22

Completano la dotazione dell'immobile il balcone di circa 10 mq di superficie con accesso dal soggiorno e il box posto al piano interrato.

Internamente i locali presentano le seguenti finiture.

- pavimenti locali in piastrelle quadrate dim. circa 30x30, colore chiaro, posate in diagonale (a correre nel disimpegno), rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle chiare;
- bagno dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice, pavimento in ceramica colore rosa chiaro come la zoccolatura, in colore chiaro sul resto del rivestimento a parete;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in bianco, ad eccezione della parete della testata del letto;
- serramenti in legno dotati di vetrocamera e tapparelle in pvc grigio chiaro;
- porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso del tipo blindato;
- balcone con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle colore grigio.

Per quanto riguarda gli impianti quello di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas incassata sul balcone che fornisce anche acqua calda sanitaria, terminali costituiti da radiatori in alluminio del tipo a piastra. E' presente anche impianto di condizionamento con split in soggiorno e camera e macchina collocata sul balcone. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche e frutti di colore nero; è presente videocitofono.

Il box è posto al piano interrato con accesso da rampa carraia dotata di cancello ad apertura automatizzata che immette in un corsello a cielo aperto con pavimentazione in masselli autobloccanti di colore grigio. Ha dimensioni nette di circa m 2.65x10, presenta muratura in cls armato sul fondo e sulle due pareti, pavimento in cemento e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles che fungono da copertura, protetta da guaina bituminosa che mostra tuttavia segni di infiltrazioni passate; la porta è del tipo basculante con griglie di aerazione verniciata in colore chiaro ed è presente impianto di illuminazione.

L'edificio in cui è situata l'unità ha struttura in cls armato, tamponamenti in muratura a cassa vuota con in interposto materiale isolante ed intonaco sulle due facce, solai in laterocemento, copertura in





legno a vista del tipo a volta, isolata e con tegole tipo canadese, lattoneria in rame. Esternamente è tinteggiato a fasce nei colori del bianco e del rosso, con balconi e corpi sporgenti grigio chiaro.

Vi si accede tramite l'area a verde e parcheggio condominiale, pavimentata in masselli autobloccanti di colore grigio, che conduce all'accesso carraio e al cancelletto pedonale dotato di tettoia ove sono posti i casellari postali ed il citofono; attraverso il cancelletto, il percorso pedonale conduce alla tettoia di collegamento tra i due edifici del complesso condominiale, a destra quello ove è collocato l'immobile. Una porta vetrata immette nel vano scala, dotato di ascensore, pavimentato in granito, con parapetto scala in ferro a disegno semplice.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di aspetto curato, e lo stesso vale per l'unità.

CLASSE ENERGETICA:



[210,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 1207000101113 registrata in data 13/10/2013

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	53,50	x	100 %	=	53,50
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>63,50</b>				<b>56,50</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
 Coerenze: sub 5 (corsello di manovra), sub. 54 (A.U.I.), muro contro terra su due lati, sub. 52 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	33,00	x	50 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>16,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 634/2012

Descrizione: unità immobiliare: consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (di un edificio di 7 piani) composto da due locali oltre bagno e due balconi, oltre box doppio composto da un unico corpo per due posti auto., 1

Indirizzo: Via Pier Capponi, 54 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.376,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.834,58 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.375,94 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 4

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in larghezza

Indirizzo: Sciarè - via dell'Unione Europea

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.202,70 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in lunghezza

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.445,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con cucina separata, balcone e box singolo

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: internet  
 Descrizione: bilocale con balcone  
 Indirizzo: Cedrate - via Udine  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni abitabili in buono stato. Per abitazioni nuove/ristrutturate i valori oscillano tra 1.600-2.100 €/mq

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: valori per abitazioni in ottimo stato di conservazione. Per abitazioni in normale stato di conservazione i valori oscillano tra i 1200 e i 1.800

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, 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 presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,50	x	1.300,00	=	<b>73.450,00</b>
Valore superficie accessori:	16,50	x	1.300,00	=	<b>21.450,00</b>
					<b>94.900,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	16,50	94.900,00	94.900,00
				<b>94.900,00 €</b>	<b>94.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.900,00**

#### 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: **€ 94.900,00**

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: **€ 94.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a GALLARATE via Pier Capp la superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento di due locali con balcone e servizi sito al piano terreno di condominio dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a erivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: sub. 5 parti comuni (affaccio su corsello) su due lati, sub. 8 (vano scala comune), sub. 11 (A.U.I.).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a erivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 5 (corsello di manovra), sub. 55 (A.U.I.), muro contro terra, sub. 53 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/06/2015, con scadenza il 30/06/2019, registrato il 30/06/2015 a U.R. Gallarate ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000

#### 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** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/55268 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia d

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà dell \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn.



111482/478  
a favore di  
garanzia di apertura di credito.  
Importo ipoteca: 144000.  
Importo capitale: 80000.  
Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.  
Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della

ilano 2 ai nn. 103603/17962,  
derivante da concessione a  
  
  
  
  
siti sempre a Gallarate.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 109  
trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di  
SRL, contro derivante da verbale di pignoramento immobili.  
Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della siti sempre a  
Gallarate.

#### 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>€ 783,19</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 4,39</b>
Millesimi condominiali:	<b>21,56</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva particelle 499 e 500  
(successivamente frazionata), pervenute alla mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il  
26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio,  
trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe  
Brighina di Gallarate, rep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125:

srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto  
stipulato il 15/09/2004 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di  
repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di  
accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal  
15/05/1960 fino al 15/09/2004).



Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella parti  
Il bene perviene ai signori Carù per successione in morte del padre deceduto a Gallarate  
il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a si è riunito alla nuda  
proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il risulta trascritta alcuna  
accettazione di eredità.

per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia  
registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37

vol. 898.

Il titolo è riferito solamente ora confluita nella particella 4306).  
Il bene perviene ai signori per successione in morte del rispettivo padre e coniuge  
ceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn.  
136691/72045.

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al  
pulado il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn.  
2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).  
Donazione di nuda proprietà da parte di he si riservava l'usufrutto.

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

Si segnala che in Comune non è stato possibile visionare la pratica edilizia 39/2004 e le sue varianti in quanto non si trova il fascicolo: le autorizzazioni sono state messe a disposizione dell'Esecutato mentre i disegni sono stati recuperati da altre pratiche edilizie in cui veniva riportato lo stato autorizzato.

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

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata , per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 14/02/2003, rilasciata il 10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo, agibilità del 11/02/2007.  
DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot. 7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. 7820 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**





L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via Pier Cappo la superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Trattasi di appartamento di due locali con balcone e servizi sito al piano terreno di condominio dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a , derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 5 parti comuni (affaccio su corsello) su due lati, sub. 8 (vano scala comune), sub. 11 (A.U.I.).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	ottimo	
superstrada distante 3 km	buono	
ferrovia distante 1 km	ottimo	
aeroporto distante 14 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della	



panoramicità:	media al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi appartamento di superficie netta pari a circa 46 mq dotato di balcone e box, sito al piano terreno di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce in direzione di Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. Rispetto alla strada l'immobile si presenta in una posizione arretrata, separato da essa da un'ampia zona a verde e parcheggio e da un altro edificio dello stesso condominio.

L'unità presenta una superficie lorda di 53.50 mq e forma rettangolare con finestre su due lati; gli ambienti, di altezza pari a m 2.70, presentano le seguenti superfici nette (desunte dalle pratiche edilizie):

- soggiorno mq 23.57
- camera mq 15.20
- bagno mq 5.00
- disimpegno mq 2.22

Completano la dotazione dell'immobile il balcone di circa 10 mq di superficie con accesso dal soggiorno e il box posto al piano interrato.

Internamente i locali presentano le seguenti finiture.

- pavimenti locali in piastrelle quadrate dim. circa 30x30, colore chiaro, posate in diagonale (a correre nel disimpegno), rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle chiare;
- bagno dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice, pavimento e rivestimento in ceramica colore chiaro;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in bianco;
- serramenti in legno dotati di vetrocamera e tapparelle in pvc grigio chiaro;
- porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso del tipo blindato;
- balcone con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle colore grigio.

Per quanto riguarda gli impianti quello di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas incassata sul balcone che fornisce anche acqua calda sanitaria, terminali costituiti da radiatori in alluminio del tipo a piastra. E' presente anche impianto di condizionamento con split in soggiorno e camera e macchina collocata sul balcone. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche e frutti di colore nero; è presente videocitofono.

Il box è posto al piano interrato con accesso da rampa carraia dotata di cancello ad apertura automatizzata che immette in un corsello a cielo aperto con pavimentazione in masselli autobloccanti di colore grigio. Ha dimensioni nette di circa m 2.65x10, presenta muratura in cls armato sul fondo e lungo il lato ovest, divisorio verso altra unità in blocchi cavi di cls a vista, pavimento in cemento e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles che fungono da copertura, protetta da guaina bituminosa che mostra tuttavia segni di infiltrazioni passate; la porta è del tipo basculante con griglie di aerazione verniciata in colore chiaro ed è presente impianto di illuminazione.

L'edificio in cui è situata l'unità ha struttura in cls armato, tamponamenti in muratura a cassa vuota con in interposto materiale isolante ed intonaco sulle due facce, solai in laterocemento, copertura in



legno a vista del tipo a volta, isolata e con tegole tipo canadese, lattoneria in rame. Esternamente è tinteggiato a fasce nei colori del bianco e del rosso, con balconi e corpi sporgenti grigio chiaro.

Vi si accede tramite l'area a verde e parcheggio condominiale, pavimentata in masselli autobloccanti di colore grigio, che conduce all'accesso carraio e al cancelletto pedonale dotato di tettoia ove sono posti i casellari postali ed il citofono; attraverso il cancelletto, il percorso pedonale conduce alla tettoia di collegamento tra i due edifici del complesso condominiale, a destra quello ove è collocato l'immobile. Una porta vetrata immette nel vano scala, dotato di ascensore, pavimentato in granito, con parapetto scala in ferro a disegno semplice.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di aspetto curato, e lo stesso vale per l'unità.

## CLASSE ENERGETICA:



[199,02 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 1207000101213 registrata in data 13/10/2013

## 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	53,50	x	100 %	=	53,50
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>63,50</b>				<b>56,50</b>

## ACCESSORI:

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 5 (corsello di manovra), sub. 55 (A.U.I.), muro contro terra, sub. 53 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	33,00	x	50 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>16,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 634/2012

Descrizione: unità immobiliare: consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (di un edificio di 7 piani) composto da due locali oltre bagno e due balconi, oltre box doppio composto da un unico corpo per due posti auto., 1

Indirizzo: Via Pier Capponi, 54 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.376,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.834,58 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.375,94 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 4

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in larghezza

Indirizzo: Sciarè - via dell'Unione Europea

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.202,70 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in lunghezza

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.445,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con cucina separata, balcone e box singolo

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: internet  
 Descrizione: bilocale con balcone  
 Indirizzo: Cedrate - via Udine  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni abitabili in buono stato. Per abitazioni nuove/ristrutturate i valori oscillano tra 1.600-2.100 €/mq

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: valori per abitazioni in ottimo stato di conservazione. Per abitazioni in normale stato di conservazione i valori oscillano tra i 1200 e i 1.800

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, 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 presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,50	x	1.300,00	=	<b>73.450,00</b>
Valore superficie accessori:	16,50	x	1.300,00	=	<b>21.450,00</b>
					<b>94.900,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 94.900,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 94.900,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	16,50	94.900,00	94.900,00
				<b>94.900,00 €</b>	<b>94.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.900,00**

#### 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: **€ 94.900,00**

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: **€ 94.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a GALLARATE via Pier Cappone 11, superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di appartamento di due locali con balcone e di condominio dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consiste in 11 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a [redacted], derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 4 parti comuni (area verde e accessi pedonali), sub. 8 (vano scala comune), sub. 13 (A.U.I.), sub. 5 (affaccio su rampa carraia comune).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1 box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 83,09 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 5 (corsello di manovra), sub. 42 (A.U.I.), sub. 8 (corridoio comune), sub. 44 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,70 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.960,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.960,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 17/05/2021, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 27/05/2021 a U.R. Gallarate ai nn. 2462 - serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6600

## 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** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/55268 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ iti sempre a Gallarate.

In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn.





111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.  
 Importo ipoteca: 144000.  
 Importo capitale: 80000.  
 Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.  
 Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di SRL, contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pig  
 Il pignora \_\_\_\_\_ tri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

#### 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>€ 696,40</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>
Millesimi condominiali:	<b>21,02</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva dalle originarie particelle 499 e 500 (successivamente frazionata), pervenute alla \_\_\_\_\_ mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio, trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe ep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto 4 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1960 fino al 15/09/2004).



Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella parti  
Il bene perviene ai signori \_\_\_\_\_ per successione in morte del padre \_\_\_\_\_, deceduto a Gallarate  
il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a Piazze \_\_\_\_\_ i è riunito alla nuda  
proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il 30/07/2003. Non risulta trascritta alcuna  
accettazione di eredità.

\_\_\_\_\_ per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia  
di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37  
vol. 898.

Il titolo è riferito solamente \_\_\_\_\_ (ora confluita nella particella 4306).  
Il bene perviene ai signori \_\_\_\_\_ per successione in morte del rispettivo padre e coniuge  
Carù Enrico, deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn.  
136691/72045.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al  
ipulato il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn.  
2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella \_\_\_\_\_ nella particella 4306).  
Donazione di nuda proprietà da parte di \_\_\_\_\_ che si riservava l'usufrutto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in Comune non è stato possibile visionare la pratica edilizia 39/2004 e le sue varianti in  
quanto non si trova il fascicolo: le autorizzazioni sono state messe a disposizione dell'Esecutato  
mentre i disegni sono stati recuperati da altre pratiche edilizie in cui veniva riportato lo stato  
autorizzato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ er lavori  
di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 14/02/2003, rilasciata il  
10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo, agibilità del 11/02/2007.  
DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot.  
7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di realizzazione di  
recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. 7820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale  
Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) =  
0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al  
Certificato di Destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via Pier Cappo superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Trattasi di appartamento di due locali con b terreno di condominio  
dotato di ascensore; completa la dotazione dell'immobile il box sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consiste 1 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: T, intestato a derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 4 parti comuni (area verde e accessi pedonali), sub. 8 (vano scala comune), sub. 13 (A.U.I.), sub. 5 (affaccio su rampa carraia comune).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	ottimo	
superstrada distante 3 km	buono	
ferrovia distante 1 km	ottimo	
aeroporto distante 14 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della	



panoramicità:	media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi appartamento di superficie netta pari a circa 46 mq dotato di balcone e box, sito al piano terreno di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce in direzione di Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. Rispetto alla strada l'immobile si presenta in una posizione arretrata, separato da essa da un'ampia zona a verde e parcheggio e da un altro edificio dello stesso condominio.

L'unità presenta una superficie lorda di 53.50 mq e forma rettangolare con finestre su due lati; gli ambienti, di altezza pari a m 2.70, presentano le seguenti superfici nette (desunte dalle pratiche edilizie):

- soggiorno mq 23.57
- camera mq 15.20
- bagno mq 5.00
- disimpegno mq 2.22

Completano la dotazione dell'immobile il balcone di circa 10 mq di superficie con accesso dal soggiorno e il box posto al piano interrato.

Internamente i locali presentano le seguenti finiture.

- pavimenti locali in piastrelle quadrate dim. circa 30x30, colore chiaro, posate in diagonale (a correre nel disimpegno), rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle chiare;
- bagno dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco lavatrice, pavimento in ceramica colore blu chiaro, zoccolatura in tono più scuro, restante rivestimento in colore chiaro con bindello decorativo;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in bianco;
- serramenti in legno dotati di vetrocamera e tapparelle in pvc grigio chiaro;
- porte interne in legno tamburato e portoncino di ingresso del tipo blindato;
- balcone con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle colore grigio.

Per quanto riguarda gli impianti quello di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas incassata sul balcone che fornisce anche acqua calda sanitaria, terminali costituiti da radiatori in alluminio del tipo a piastra. E' presente anche impianto di condizionamento con split in soggiorno e camera e macchina collocata sul balcone. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche e frutti di colore nero; è presente videocitofono.

Il box è posto al piano interrato con accesso da rampa carraia dotata di cancello ad apertura automatizzata che immette in un corsello a cielo aperto con pavimentazione in masselli autobloccanti di colore grigio. Ha dimensioni nette di circa m 2.76x8.25, presenta muratura in cls armato sul fondo e lungo una parete sud, divisorio verso altra unità in blocchi vavi di cls a vista, pavimento in cemento e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles; è presente impianto di illuminazione, la porta è del tipo basculante con griglie di aerazione verniciata in colore chiaro e vi è accesso pedonale diretto dal vano scala mediante porta del tipo tagliafuoco.

L'edificio in cui è situata l'unità ha struttura in cls armato, tamponamenti in muratura a cassa vuota con in interposto materiale isolante ed intonaco sulle due facce, solai in laterocemento, copertura in



legno a vista del tipo a volta, isolata e con tegole tipo canadese, lattoneria in rame. Esternamente è tinteggiato a fasce nei colori del bianco e del rosso, con balconi e corpi sporgenti grigio chiaro.

Vi si accede tramite l'area a verde e parcheggio condominiale, pavimentata in masselli autobloccanti di colore grigio, che conduce all'accesso carraio e al cancelletto pedonale dotato di tettoia ove sono posti i casellari postali ed il citofono; attraverso il cancelletto, il percorso pedonale conduce alla tettoia di collegamento tra i due edifici del complesso condominiale, a destra quello ove è collocato l'immobile. Una porta vetrata immette nel vano scala, dotato di ascensore, pavimentato in granito, con parapetto scala in ferro a disegno semplice.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di aspetto curato, e lo stesso vale per l'unità.

## CLASSE ENERGETICA:

[208,42 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000134213 registrata in data 21/12/2013

## 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	53,50	x	100 %	=	53,50
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>63,50</b>				<b>56,50</b>

## ACCESSORI:

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 83,09 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: \_\_\_\_\_ rio: sub 5 (corsello di manovra), sub. 42 (A.U.I.), sub. 8 (corridoio comune), sub. 44 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 50% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,40	x	50 %	=	12,70
<b>Totale:</b>	<b>25,40</b>				<b>12,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 634/2012

Descrizione: unità immobiliare: consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (di un edificio di 7 piani) composto da due locali oltre bagno e due balconi, oltre box doppio composto da un unico corpo per due posti auto., 1

Indirizzo: Via Pier Capponi, 54 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.376,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.834,58 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.375,94 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 4

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in larghezza

Indirizzo: Sciarè - via dell'Unione Europea

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.202,70 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con balcone e box doppio in lunghezza

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.445,95 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con cucina separata, balcone e box singolo

Indirizzo: Sciarè - via Olona

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5



Fonte di informazione: internet  
 Descrizione: bilocale con balcone  
 Indirizzo: Cedrate - via Udine  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 80.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: valori per abitazioni in normale stato di conservazione. Per abitazioni in ottimo stato di conservazione i valori oscillano tra 1.200 e 1.800 €/mq.

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni abitabili in buono stato. Per abitazioni nuove/ristrutturate i valori oscillano tra 1.600-2.100 €/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, 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 presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,50	x	1.300,00	=	<b>73.450,00</b>
Valore superficie accessori:	12,70	x	1.300,00	=	<b>16.510,00</b>
					<b>89.960,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 89.960,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 89.960,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,50	12,70	89.960,00	89.960,00
				<b>89.960,00 €</b>	<b>89.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.960,00**

#### 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: **€ 89.960,00**

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: **€ 89.960,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **167,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di attico mansardato con ampio soggiorno open space con angolo cottura, due camere, doppi servizi e ripostiglio con accesso diretto mediante ascensore al piano oppure con vano scala interno di proprietà dal piano sottostante. Completano la dotazione dell'immobile due balconi ed il box doppio sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: 4-5, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 18/12/2020  
Coerenze: da nord in senso orario: PIANO 4 - sub. 33 (A.U.I.), sub. 8 (vano scala comune), sub. 34 (A.U.I.); PIANO 5 - affaccio su parti comuni sui 4 lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza \_\_\_\_\_ Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 5 (corsello di manovra), sub. 43 (A.U.I.), sub. 8 (corridoio comune), sub. 45 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 60% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene, equiparabile agli altri immobili con medesima destinazione valutati in perizia.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>14,04 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 289.824,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 289.824,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 289.824,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 12/03/2019, con scadenza il 14/03/202 \_\_\_\_\_ /2019 a U.R. Gallarate ai nn. 1636-3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9600.

In sede di stipula di contratto di affitto è stato stipulato dalle medesime parti un preliminare di vendita con obbligo di stipula del medesimo entro il 30/09/2022. Tale preliminare non risulta trascritto presso i Registri Immobiliari.

### 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** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/55268 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ , derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ , derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.



Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.  
In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/02/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1069 di \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da \_\_\_\_\_

pignoramento.

La formalità è riferita solamente a part. 4306 subb. 35 e 53

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di \_\_\_\_\_ SRL, contro \_\_\_\_\_, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

#### 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>€ 3.214,94</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>
Millesimi condominiali:	<b>80,44</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva dalle originarie particelle 499 e 500 (successivamente frazionata), pervenute alla \_\_\_\_\_ mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio, trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe Brighina di Gallarate, rep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125: da \_\_\_\_\_



er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto stipulato il 15/09/2004 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1960 fino al 15/09/2004).

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori per successione in morte del padre deceduto a Gallarate il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a Piazzetta Imelda si è riunito alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il 30/07/2003. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37 vol. 898.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori per successione in morte del rispettivo padre e coniuge , deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 136691/72045.

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn. 2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Donazione di nuda proprietà da parte di CRESPI Emilia che si riservava l'usufrutto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in Comune non è stato possibile visionare la pratica edilizia 39/2004 e le sue varianti in quanto non si trova il fascicolo: le autorizzazioni sono state messe a disposizione dell'Esecutato mentre i disegni sono stati recuperati da altre pratiche edilizie in cui veniva riportato lo stato autorizzato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 14/02/2003, rilasciata il 10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo, agibilità del 11/02/2007.

DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot. 7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. 7820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **167,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di attico mansardato con ampio soggiorno open space con angolo cottura, due camere, doppi servizi e ripostiglio con accesso diretto mediante ascensore al piano oppure con vano scala interno di proprietà dal piano sottostante. Completano la dotazione dell'immobile due balconi ed il box doppio sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 35 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: 4-5, intestato a C-REAL ESTATE SRL, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 18/12/2020  
Coerenze: da nord in senso orario: PIANO 4 - sub. 33 (A.U.I.), sub. 8 (vano scala comune), sub. 34 (A.U.I.); PIANO 5 - affaccio su parti comuni sui 4 lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km	ottimo	
superstrada distante 3 km	buono	
ferrovia distante 1 km	ottimo	
aeroporto distante 14 km	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi attico mansardato della superficie netta di circa 130 mq dotato di balconi e box doppio, sito al piano quinto di un fabbricato con ascensore realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce in direzione di Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. Rispetto alla strada l'immobile si presenta in una posizione arretrata, separato da essa da un'ampia zona a verde e parcheggio e da un altro edificio dello stesso condominio.

L'unità occupa l'intero ultimo piano del fabbricato, presenta una superficie lorda di 153 mq, tetto a vista in legno a volta, forma rettangolare con finestre su tutti i lati e balconi semicircolari sui lati corti. E' dotata di due ingressi: uno al P. 5 dal vano ascensore, uno dal P. 4 attraverso un vano scala interno dedicato che conduce al piano superiore. Presenta un ampio ambiente open space con cucina e soggiorno, due camere da letto di cui una con accesso diretto al bagno, un secondo bagno, un ampio ripostiglio/guardaroba e il pianerottolo di sbarco della scala interna destinato attualmente a studio. Tutti i locali, ad eccezione di quelli di servizio, sono dotati di ampie porte finestre che immettono nei due balconi: si tratta di ambienti particolarmente luminosi e dotati di ottima vista. Il tetto è in legno di abete con travi curve per ottenere una copertura a volta, abbaini anch'essi con andamento circolare e perlinatura a vista: ciò fornisce agli ambienti un ampio respiro ed effetto scenografico.

Gli ambienti, di altezza variabile (h min. m 1,60 e max. m 3,40 in colmo), presentano all'incirca le seguenti superfici nette:

- soggiorno mq 36.00
- cucina mq 25.00
- camera mq 17.50
- bagno mq 5.80
- camera mq 15.90
- bagno mq 5.50
- disimpegno mq 6.00
- ripostiglio mq 8.00
- sbarco scala mq 3.50
- scala mq 10.00



Completano la dotazione dell'immobile due balconi rispettivamente di circa 23 e 24 mq di superficie e il box doppio posto al piano interrato.

Internamente i locali presentano le seguenti finiture:

- pavimenti locali in listoni di parquet di colore chiaro;
- bagni dotati di tazza, bidet, lavandino, doccia (uno con attacco lavatrice), pavimento e parziale rivestimento in piastrelle rettangolari di colore grigio;
- pareti e soffitto dei soli bagni e disimpegno intonacati e tinteggiati in bianco;
- serramenti in legno dotati di vetrocamera e tapparelle in pvc grigio chiaro;
- porte interne del tipo scorrevole colore bianco e portoncino di ingresso del tipo blindato;
- balconi con parapetto in muratura e pavimento in piastrelle colore grigio.

Per quanto riguarda gli impianti quello di riscaldamento è del tipo autonomo a pavimento, con caldaia a gas incassata sul balcone che fornisce anche acqua calda sanitaria, scaldasalviette in alluminio nei bagni. E' presente anche impianto di condizionamento canalizzato con macchina collocata in una quinta in cartongesso nel soggiorno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche di colore bianco e frutti di colore nero; è presente videocitofono.

Il box è posto al piano interrato con accesso da rampa carraia dotata di cancello ad apertura automatizzata che immette in un corsello a cielo aperto con pavimentazione in masselli autobloccanti di colore grigio. Ha dimensioni nette di circa m 2.85x11.55, presenta muratura in blocchi cavi di cls a vista, pavimento in cemento e solaio in lastre prefabbricate tipo predalles; la porta è del tipo basculante, motorizzata, con presenza griglie di aerazione, verniciata in colore chiaro; è presente impianto elettrico del tipo esterno ed illuminazione.

L'edificio in cui è situata l'unità ha struttura in cls armato, tamponamenti in muratura a cassa vuota con in interposto materiale isolante ed intonaco sulle due facce; solai in laterocemento, copertura isolata in legno a vista del tipo a volta, con manto in tegole tipo canadese, lattoneria in rame. Esternamente è tinteggiato a fasce nei colori del bianco e del rosso, con balconi e corpi sporgenti colore grigio chiaro.

Vi si accede tramite l'area a verde e parcheggio condominiale, pavimentata in masselli autobloccanti di colore grigio, che conduce all'accesso carraia e al cancelletto pedonale dotato di tettoia ove sono posti i casellari postali ed il citofono; attraverso il cancelletto, il percorso pedonale conduce alla tettoia di collegamento tra i due edifici del complesso condominiale, a destra quello ove è collocato l'immobile. Una porta vetrata immette nel vano scala, dotato di ascensore, pavimentato in granito, con parapetto scala in ferro a disegno semplice.

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e di aspetto curato, e lo stesso vale per l'unità.

CLASSE ENERGETICA:



[144,10 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000107015 registrata in data 30/10/2025

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	153,00	x	100 %	=	153,00
balconi	47,00	x	30 %	=	14,10



<b>Totale:</b>	<b>200,00</b>	<b>167,10</b>
----------------	---------------	---------------

**ACCESSORI:****box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 5 (corsello di manovra), sub. 43 (A.U.I.), sub. 8 (corridoio comune), sub. 45 (A.U.I.).

in base ai vincoli imposti dal programma che non consente di inserire una specifica valutazione del bene accessorio, si applica una riduzione del 60% della superficie per ottenere il valore commerciale del bene, equiparabile agli altri immobili con medesima destinazione valutati in perizia.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	35,10	x	40 %	=	14,04
<b>Totale:</b>	<b>35,10</b>				<b>14,04</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: attico con terrazzo e box ristrutturato nel 2015

Indirizzo: Cedrate - via Arconti

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 1.853,66 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Mansarda del 2005 con box

Indirizzo: Sciarè

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.544,12 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare





Fonte di informazione: internet  
Descrizione: attico con box e terrazzo, edificio del 2006  
Indirizzo: Madonna in Campagna  
Superfici principali e secondarie: 154  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 1.753,25 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale ultimo piano su due livelli con box  
Indirizzo: Sciarè - via Lussemburgo  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 169.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita  
Fonte di informazione: Esecutato  
Descrizione: abitazione e autorimessa  
Indirizzo: Siarè - via Pier Capponi, 54  
Superfici principali e secondarie: 167  
Superfici accessorie: 14  
Prezzo: 270.000,00 pari a 1.491,71 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 1.200,00  
Valore massimo: 1.800,00  
Note: valori per abitazioni in ottimo stato di conservazione  
Camera di Commercio di Varese  
Valore minimo: 1.600,00  
Valore massimo: 2.100,00  
Note: valori per abitazioni nuove/ristrutturate. Per abitazioni abitabili in buono stato i valori oscillano tra 700-1.100 €/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, 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 presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Considerando che per immobili simili per caratteristiche, ma di nuova costruzione ed in classe energetica A, la richiesta supera i 2.000 €/mq, mentre per immobili da ristrutturare, in posizione più appetibile, la richiesta oscilla tra i 1.200 e i 1.600 €/mq, viste le quotazioni OMI, i valori degli immobili in vendita nella zona e l'importo del preliminare di compravendita, considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene di attribuire all'immobile un valore pari a 1.600 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,10	x	1.600,00	=	<b>267.360,00</b>
Valore superficie accessori:	14,04	x	1.600,00	=	<b>22.464,00</b>
					<b>289.824,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 289.824,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 289.824,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,10	14,04	289.824,00	289.824,00
				<b>289.824,00 €</b>	<b>289.824,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 289.824,00**

**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: **€ 289.824,00**

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: **€ 289.824,00**





Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'Esecutato ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

#### 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 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111482/47894 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103603/17962, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di a

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 05/05/2004 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 193931/5 268 di repertorio, iscritta il 06/05/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 62611/14588, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da

apertura di credito ipotecario.

Importo ipoteca: 2700000.

Importo capitale: 1500000.

Durata ipoteca: 2 anni prorogabile.

La formalità è riferita solamente a particella 499 (oggi confluita nella particella 4306).

Annotazione nn. 143497/24784 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.500.000 ad € 349.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1780/1272.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1800000.

Importo capitale: 1000000.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).

Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2014 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 111481/47893 di repertorio, iscritta il 18/11/2014 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 103598/17961, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a

garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 150000.



Durata ipoteca: 2 anni 1 mese 2 giorni.

Tale ipoteca grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.  
In data 28/08/2017 è stata oggetto di rinegoziazione con atto del notaio dott. Andrea Tosi di  
Gallarate, rep.38493/23105, trascritto in data 06/10/2017 ai n. 119355/20588

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio,  
trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di  
SRL, contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobili.  
Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a  
Gallarate.

#### 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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale particella 4306 deriva dalle originarie particelle 499 e 500 (successivamente  
frazionata), pervenute alla \_\_\_\_\_ mediante 2 distinti atti di acquisto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/09/2003), con atto stipulato il  
26/09/2003 a firma di notaio dott. Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 191711/53889 di repertorio,  
trascritto il 06/10/2003 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 144612/87492.  
Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).  
Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26/09/2003, notaio Dott. Giuseppe  
\_\_\_\_\_, rep. 191712, trascritto in data 08/10/2003 nn. 145770/88125:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2004), con atto  
04 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 91639/33460 di  
repertorio.  
Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).  
Viene garantito l'accesso alle particelle 2066 e 2067 proprietà dei venditori, tramite la nuova strada di  
accesso realizzata a cura e spese della parte acquirente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal  
15/05/1960 fino al 15/09/2004).  
Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).  
Il bene perviene ai signori Carù per successione in morte del padre \_\_\_\_\_, deceduto a Gallarate  
il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a \_\_\_\_\_ i è riunito alla nuda  
proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio i \_\_\_\_\_ risulta trascritta alcuna



accettazione di eredità.

per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37 vol. 898.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori Carù/Colleoni per successione in morte del rispettivo padre e coniuge , deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 136691/72045.

er la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/09/1998 fino al ulato il 23/09/1998 a firma di notaio dott. Alfredo Noli di Saronno ai nn. 2779/376 di repertorio, trascritto il 26/09/1998 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 74885/54101.

Il titolo è riferito solamente a particella 499 (ora confluita nella particella 4306).

Donazione di nuda proprietà da parte di che si riservava l'usufrutto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CDU rilasciato dal Comune di Gallarate evidenzia come l'area sia soggetta a vincolo di rispetto stradale di inedificabilità di 20 metri dal ciglio della strada (art. 56) e a vincolo da elettrodotto (art. 62) per la fascia di proiezione al suolo della linea, misurata dall'asse, di 19 metri per parte.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **39/2004** e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 14/02/2003, rilasciata il 10/03/2004 con il n. 4565 di protocollo.

DIA per recupero sottotetto Palazzina 1 (prot. 5789 del 17/02/2005) e DIA di variante alla 39/04 (prot. 7827 del 01/03/2006)

DIA N. **DIA del 01/03/2006**, intestata a per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 01/03/2006 con il n. 7820 di protocollo

Permesso di Costruire N. **106/2005** e successive varianti, intestata a , per lavori di variante al progetto di costruzione di due fabbricati ad uso commerciale e abitazioni, presentata il 30/09/2004 con il n. 36821 di protocollo, rilasciata il 29/12/2005, agibilità del 15/01/2010.

DIA in variante (prot. 9891 del 16/06/2006) per modifica alle unità della Palazzina 2 e modifiche sistemazioni esterne; DIA per recupero sottotetto Palazzina 2 (prot. 11431 del 27/03/2006). L'Agibilità non riguarda l'unità a destinazione commerciale.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che, rispetto alla tavola della planimetria di progetto allegata alla DIA del 2006 (Variante al PdC 106/2005, la rappresentazione nell'Elaborato Planimetrico catastale dell'accesso all'area dalla via Pier Capponi avviene con un andamento leggermente diverso: inclinato e di maggior larghezza per agevolare la manovra di ingresso a scapito dell'area urbana identificata con il sub 63. Tale diverso invito nell'ingresso è caratterizzato per la maggior parte da pavimentazione in asfalto, mentre sul lato sinistro è presente un cordolo a delimitazione dell'area a verde e della zona a parcheggio identificata



dal sub. 64 che presenta andamento trapezoidale anziché rettangolare come da stato autorizzato e di conseguenza una maggior superficie.

Si omette di quantificare le spese di regolarizzazione catastale per la variabilità dei costi professionali, ma se ne terrà conto nella valutazione del bene mantenendo un valore inferiore a quello di mercato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a parcheggio.

Si segnala una lieve modifica nella conformazione dell'area adibita a parcheggio che presenta forma trapezoidale anziché rettangolare, come autorizzato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi a tutti gli effetti di un parcheggio regolarmente autorizzato, ma figura ancora come area urbana;

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

Questa situazione è riferita solamente a sub. 64.

Per il sub. 63 si segnala un andamento leggermente diverso tra quanto indicato nella planimetria della pratica edilizia e quanto rappresentato nell'Elaborato Planimetrico; per il sub. 64 si segnala invece un errore nel posizionamento dell'immobile nell'Elaborato Planimetrico che risulta traslato, ed una maggior dimensione difficilmente sanabile in quanto coinvolge un BCNC. Si omette di quantificare le spese di regolarizzazione per la variabilità dei costi professionali, ma se ne terrà conto nella valutazione del bene mantenendo un valore inferiore a quello di mercato.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno in fascia di rispetto** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area urbana della superficie catastale di mq 580 posta in fascia di rispetto stradale e da elettrodotto, edificabile con limitazioni, attualmente destinata a verde.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria F/1, consistenza 580 mq, indirizzo catastale: via Pier Capponi, snc, intestato a SRL, derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: via Pier Capponi, sub. 1 parti comuni (strada), sub. 4 parti





comuni (area a verde e accessi) mappale 4886, mappale 4885.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

ottimo

superstrada distante 3 km

buono

ferrovia distante 1 km

ottimo

aeroporto distante 14 km

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area urbana della superficie catastale 580 mq facente parte di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce a Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè e nelle immediate vicinanze del cinema multisala Cinelandia. Il terreno si trova a ridosso della strada, in corrispondenza dell'accesso carraio e pedonale all'area condominiale.

Si presenta come un'area verde adibita a prato, priva di recinzione: lungo il confine ad est vi è una recinzione metallica di tipo provvisorio; lungo la via Pier Capponi è separata dal marciapiede tramite un cordolo e caratterizzata dalla presenza di alcuni armadietti di servizio ed un palo con installata una videocamera di sorveglianza; il confine est, mal definito inizialmente, con l'accesso al complesso condominiale in asfalto che invade in parte il sedime dell'area, presenta poi un cordolo in corrispondenza della pavimentazione in blocchetti di cls, che la delimita con andamento curvilineo fino al confine sud, ove si trova l'area comune a parcheggio e la retrostante area verde comune.

In assenza di un rilievo topografico, la sua superficie viene quantificata in base alle risultanze catastali in mq 580, coerente con le dimensioni della planimetria di progetto della variante al PdC 106/2005, ma non completamente con quanto risulta sul posto. Il complesso condominiale in cui è inserita presenta un residuo di volumetria calcolata come segue, considerando la superficie fondiaria e le quantità indicate nelle autorizzazioni edilizie.

#### capacità edificatoria:

- superficie fondiaria (Sf) = 5232,29 mq
- indice fondiario (If) = 0,33 mq/mq
- SIp max = 1726,69 mq

#### dati di progetto:

- palazzina 1 (Pdc 39/04 + variante) = mc 2898,09/3 = mq 966,03
- palazzina 2 (Pdc 106/05 variante) = mc 1056,85/3 = mq 352,28
- commerciale (Pdc 106/05 variante) = mq 267,02

complessivamente: (966,03+352,28+267,02) = mq 1585,33

#### SIp residua

1726,69 - 1585,33 = mq 141,35

L'area, a tutti gli effetti edificabile in base del Pgt, è però gravata da vincolo di inedificabilità di 20 metri a protezione del nastro stradale di via Pier Capponi e da vincolo di rispetto da elettrodotto (19 m), così come indicato nel CDU, nonché da servitù a favore di Enel: considerando tali vincoli e gravami, risulta edificabile per le sole attività commerciali entro i 250 mq di superficie. Tuttavia la



conformazione dell'area e la superficie libera da vincoli e distanze risulta esigua e si rende necessario, per poter sfruttare l'area, realizzare un intervento che si sviluppi anche entro la fascia di rispetto di elettrodotto, al di sotto dei fili, previa richiesta di autorizzazione all'ente preposto (Terna) e di verifica del raggiungimento degli obiettivi di qualità, così come indicato all'art. 62 delle NTA del Pgt comunale.

Dalle informazioni preliminari ricevute da Terna e relative ad una ipotetica sezione posta in corrispondenza dell'Area Urbana, l'edificazione risulta compatibile con l'obiettivo di qualità imposto per legge: oltre i 15 metri dall'asse dell'elettrodotto risulta ipotizzabile la realizzazione di un fabbricato di due piani fuori terra di altezza pari a circa 7 metri.

A titolo puramente esemplificativo si allega un'ipotesi di possibile edificazione dell'area con un edificio di circa 120 mq di SLP. Si rammenta che qualsiasi intervento su tale area, come ribadito anche da Terna, deve essere effettuato sulla base di un accurato rilievo topografico, previa autorizzazione edilizia comunale e verifica da parte di Terna della compatibilità dovuta alla presenza dell'elettrodotto.



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
area urbana	580,00	x	100 %	=	580,00
<b>Totale:</b>	<b>580,00</b>				<b>580,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presenza dei vincoli di distanza stradale e da elettrodotto consente l'edificazione, ma con molti limiti e con la sola destinazione commerciale, peraltro appetibile per la posizione di elevato transito e la comodità di parcheggio. Data l'unicità della situazione per collocazione, vincoli e sfruttabilità, non è possibile trovare qualcosa di simile sul mercato: vista l'esiguità del contesto, sulla base delle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona, il perito ha optato per attribuire all'area un valore a corpo.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI 54, QUARTIERE SCIARÈ

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a GALLARATE via Pier Capponi 54, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
Trattasi di area urbana attualmente destinata a parcheggio scoperto della superficie catastale di mq 70 posta in un contesto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4306 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria mq, indirizzo catastale: via Pier Capponi snc, piano: T, intestato a derivante da costituzione del 15/12/2005 n. VA0301391  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 2 (parti comuni: area a verde e parcheggi) su tre lati, sub. 1 (parti comuni: strada)

Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

superstrada distante 3 km

ferrovia distante 1 km

aeroporto distante 14 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Trattasi di area urbana della superficie catastale 70 mq facente parte di un fabbricato condominiale realizzato nel 2006 in via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce a Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. L'area si trova in prossimità della strada, vicino all'accesso carraio e pedonale all'area condominiale.

Si presenta come area adibita a parcheggio, priva di recinzione, di forma trapezoidale con pavimentazione in prato armato delimitata da cordoli in calcestruzzo: uno a raso sul lato dell'accesso sulla strada condominiale pavimentata in blocchetti di calcestruzzo, gli altri a delimitazione del parcheggio rispetto all'area verde condominiale.

Rispetto alle dimensioni di m 5x14 della planimetria di progetto della variante al PdC 106/2005, misura circa metri 5 di profondità su un lato a metri 6 sull'altro, per un'estensione di metri 13.90: ciò è dovuto al fatto che l'accesso dalla via Pier Capponi non è perpendicolare all'asse stradale, ma obliquo. Tuttavia, essendo tale ampliamento su area adibita a bene comune non censibile, la sua regolarizzazione presuppone un iter complesso, coinvolgendo la totalità dei condomini, tanto da renderla difficilmente realizzabile, a meno di riportarlo nella situazione autorizzata. Pertanto tale area viene considerata limitatamente alla superficie autorizzata anche se fisicamente l'identificazione non coincide con essa.

Si segnala inoltre che l'area, in base al Pgt comunale, risulta per circa la metà della sua estensione in fascia di rispetto stradale con vincolo di inedificabilità, e in fascia di rispetto da elettrodotto per tutta la sua estensione.

#### 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
area a parcheggio scoperto	70,00	x	100 %	=	70,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>70,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Benchè catastalmente l'immobile sia caratterizzato come Area Urbana (F1), nella realtà è a tutti gli effetti un parcheggio scoperto e così viene valutato.

Il valore dei posti auto indicato dall'OMI della Camera di Commercio di Varese per la zona di Cedrate oscilla tra i 4.000 e i 6.000 € considerando una superficie indicativa di 12,5 mq per posto auto, si determina un valore al mq di superficie che oscilla tra i 320 ed i 480 €/mq; data la collocazione, le caratteristiche e la non completa corrispondenza edilizia e catastale, si attribuisce un valore precauzionalmente al di sotto del valore minimo, ovvero di 250 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 250,00 = **17.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.500,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore, date le diverse caratteristiche dei beni che compongono il lotto, effettua una valutazione a corpo per l'area urbana edificabile, mentre per l'area urbana adibita a parcheggio applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	580,00	0,00	35.000,00	35.000,00
B	posto auto	70,00	0,00	17.500,00	17.500,00
				<b>52.500,00 €</b>	<b>52.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.500,00**

### 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: **€ 52.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per



Espropriazioni immobiliari N. 92/2022  
promossa da:

---

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.500,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2022

## LOTTO 8

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

**A** posto auto a GALLARATE via Pier Capponi, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno attualmente destinato a parcheggio della superficie catastale di mq 80, posto in parte in fascia di rispetto da elettrodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4313 (catasto terreni), sezione urbana C, qualità/classe Semin Arbor, superficie 80, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a SRL, derivante da frazionamento del 30/01/2006 n. VA0019153  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 4306 su due lati, mappale 2066, mappale 3969, mappale 4887.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 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>€ 10.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 10.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da signori Carù senza alcun titolo.

Su dichiarazione resa dall'Esecutato, su tale area vi era un accordo verbale di cessione ai signori Carù, precedenti proprietari, ma tale cessione non è mai stata formalizzata: l'area ora trasformata in parcheggio, viene pertanto utilizzata senza titolo dagli stessi.

### 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** annotata, stipulata il 24/03/2005 a firma di notaio dott. Sergio Luoni di Gallarate ai nn. 380/192 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 47585/11079, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1800000.  
Importo capitale: 1000000.  
Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle 499 e 500 (oggi confluite nella particella 4306).  
Annotazione nn. 143499/24786 del 16/12/2011: riduzione di somma dovuta da € 1.000.000 ad € 281.000; atto notaio dott.ssa Anna Rita Colombo di Bollate del 08/11/2011 rep. 1782/1274.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/02/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1090 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 33827/22870, a favore di SRL, contro \_\_\_\_\_ derivante da verbale di pignoramento immobili.  
Il pignoramento grava anche su altri beni di proprietà della \_\_\_\_\_ siti sempre a Gallarate.

### *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 insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

L'attuale particella 4313 deriva dalla originaria particella 500 (successivamente frazionata).

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\_\_\_\_\_ per la quota di 6/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 15/05/1960 fino al 15/09/2004).  
Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).  
Il bene perviene ai signori Carù per successione in morte del padre \_\_\_\_\_ deceduto a Gallarate





il 15/05/1960; l'usufrutto uxorio parziale già spettante a Piazzetta Imelda si è riunito alla nuda proprietà per morte della stessa avvenuta a Busto Arsizio il 30/07/2003. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

per la quota di 4/24 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/03/1997 fino al 15/09/2004), registrato il 08/09/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 37 vol. 898.

Il titolo è riferito solamente a particella 500 (ora confluita nella particella 4306).

Il bene perviene ai signori per successione in morte del rispettivo padre e coniuge, deceduto a Gallarate il 09/03/1997. Accettazione tacita trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 136691/72045.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CDU rilasciato dal Comune di Gallarate evidenzia come l'area sia soggetta a vincolo da elettrodotto (art. 62) per la fascia di proiezione al suolo della linea, misurata dall'asse, di 19 metri per parte.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito Residenziale Semiestensivo (RSE - art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: Utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,33 mq/mq; Rc = max 1/3 Sf; Af = 1/3 Sf; H max = 15 m. Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il mappale 4313, benchè adiacente all'intervento edilizio che ha visto la realizzazione di due edifici e sistemazione dell'area esterna, non è ricompreso in tale progetto: la sua superficie è esclusa dalla superficie fondiaria della PE 106/05 e nelle tavole planimetriche non viene riportata.

Si segnala inoltre che attualmente è presente una pavimentazione in prato armato che lo rende idoneo ad essere utilizzato come parcheggio, ma non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia né catastale per la sua trasformazione da terreno a parcheggio.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione dell'area in parcheggio senza autorizzazione L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Si omettono i costi di regolarizzazione in quanto ricompresi nella valutazione finale

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'area risulta accatastata ai terreni: a seguito della regolarizzazione edilizia deve essere predisposto Tipo Mappale per portare l'area al catasto urbano e successivamente Docfa di nuova costituzione del parcheggio

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

Si omettono i costi di regolarizzazione in quanto ricompresi nella valutazione finale del bene

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA PIER CAPPONI, QUARTIERE SCIARÈ

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GALLARATE via Pier Capponi, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno attualmente destinato a parcheggio della superficie catastale di mq 80, posto in parte in fascia di rispetto da elettrodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4313 (catasto terreni), sezione urbana C, qualità/classe Semin Arbor, superficie 80, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,56 € intestato a SRL, derivante da frazionamento del 30/01/2006 n. VA0019153  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 4306 su due lati, mappale 2066, mappale 3969, mappale 4887.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 km

ottimo

superstrada distante 3 km

buono

ferrovia distante 1 km

ottimo

aeroporto distante 14 km

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno della superficie catastale 80 mq con accesso dalla via Pier Capponi a Gallarate, lungo la direttrice che, attraverso il ponte della Mornera, conduce a Cassano Magnago: si tratta di una zona periferica in prossimità della zona industriale di Sciarè. Il terreno si trova lontano dalla strada, con accesso attraverso l'area condominiale di due edifici di recente realizzazione soggetta a servitù di passo.

Si presenta come un'area adibita a parcheggio, di dimensioni circa ml 10x8, delimitata su tre lati da un muretto in calcestruzzo su cui, in parte, a confine con i mappali 2066 e 4887, è presente recinzione costituita da cancellata in ferro e rete plastificata con paletti in ferro; sul restante lato, verso l'accesso carraio, è presente un cordolo a raso che separa l'area di manovra condominiale pavimentata in blocchetti di calcestruzzo dall'area a parcheggio privato pavimentata in prato armato.

Si segnala che, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica, l'area ricade in ambito RSE, parte in fascia di rispetto da elettrodotto, ma, date le sue dimensioni e collocazione, risulta di fatto



inedificabile: la destinazione più consona appare quella attuale a parcheggio.

Negli elenchi delle pratiche edilizie del Comune di Gallarate non risulta alcuna pratica autorizzativa sull'immobile per la sua trasformazione da terreno agricolo a parcheggio, e lo stesso vale per il catasto: per regolarizzare la situazione andrebbe presentata pratica edilizia in sanatoria per la realizzazione del parcheggio e la conseguente denuncia in catasto con tipo mappale per costituzione di area urbana e successivo docfa per realizzazione di posti auto scoperti.

#### 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
posti auto scoperti	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: valore per singolo posto auto nella zona di Cedrate

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Benchè il bene sia formalmente individuato come terreno agricolo, di fatto è un reliquato, derivato dal frazionamento nel tempo di un'area più vasta, che ha perso la sua connotazione agricola, facendo parte di un contesto urbano. Tuttavia non è neppure edificabile liberamente, date le sue dimensioni e la necessità di mantenere la distanza di 5 m dai confini: l'uso più consono pare essere quello attuale di parcheggio, che richiede però dei costi per la sua regolarizzazione essendo stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

Fatte le opportune premesse, il Perito ritiene di stimare il bene sulla base della sua destinazione di fatto a parcheggio: poichè l'area, nonostante le sue dimensioni, può accogliere contemporaneamente solo 3 vetture in sosta, le verrà attribuito il valore pari a 3 posti auto, abbattuto percentualmente del 30% a copertura delle spese per la sua regolarizzazione edilizia e catastale.

Considerando il valore dei posti auto indicato dall'OMI della Camera di Commercio di Varese, che per la zona di Cedrate oscilla tra i 4.000 e i 6.000 € si assume il valore medio di €5.000 per posto auto, con un abbattimento del 30%, pertanto:

$$(\text{€}5.000 \times 3) - 30\% = \text{€}10.500$$

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:



<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 10.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 10.500,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore, date le caratteristiche del bene, applica una valutazione a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: 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	posto auto	80,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				<b>10.500,00 €</b>	<b>10.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.500,00**

### 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: **€ 10.500,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.500,00**



data 25/11/2022

il tecnico incaricato  
ANTONELLA LOMBARDO

