



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

115/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Niccolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF: MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: davide.mazzucchelli@email.it

PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
115/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE P.zza Risorgimento 4, della superficie commerciale di **180,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è all'interno di un condominio residenziale ubicato in piazza Risorgimento a Gallarate costruito nel 1968 in un momento di grande espansione immobiliare della città. Posto al sesto piano dell'edificio (ultimo piano) la proprietà è composta da un trilocale con tre bagni, cucina abitabile di buone dimensioni e spazi di circolazione/ingresso molto ampi. Tutti gli ambienti sono di grandi dimensioni, il soggiorno, che caratterizza con la sua superficie l'appartamento, occupa quasi tutto l'affaccio su lato sud verso piazza Risorgimento dove un lungo balcone ne costruisce il fronte; anche gli ambienti che affacciano lungo il lato a nord: i bagni e gli ambienti di servizio sono serviti da un balcone di servizio che termina la proprietà verso il cavedio interno.

Una Dichiarazione di inizio attività protocollata nel 2003 ha di fatto modificato la consistenza dell'appartamento infatti, con la demolizione di due tavolati si è rinunciato ad una camera a favore dell'ampliamento del soggiorno. Le finiture edilizie sono ancora quelle originali e, normalmente, con uno stato di manutenzione abbastanza scadente.

L'accesso al fabbricato avviene da piazza Risorgimento al civico 4 attraverso un atrio dalle proporzioni importanti che distribuisce sia il corpo scala che l'ascensore che, visto che a piano 6 ha un accesso indipendente è comandato da una chiave. L'accesso al piano avviene tramite uno sbarco di proprietà comune ma attualmente chiuso da un cancello di sicurezza in bacchette di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 626 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: p.zza Risorgimento n. 4, , piano: piano 6, s2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi a Causa di Morte del 27/01/2003. Registrazione Volume 975 n.51 registrato in data 28/07/2003. Denuncia Successione Vignati Valentina voltura 8915.1/2003 - Pratica n. 286078 in atti dal 28/08/2003

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 626 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: P.zza Risorgimento n.4, , piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Il box, posto a piano -1, raggiungibile attraverso un percorso comodo e lineare che prende avvio da un corsello con accesso su P.zza Risorgimento al 4. L'unità immobiliare ha pavimentazione in

battuto di cemento così come il corsello d'accesso; la basculante d'accesso è in lamiera zincata. L'unità immobiliare è posta in una zona di priva di parcheggi esterni e, viste le potenzialità dell'appartamento, la vendita del corpo in associazione all'appartamento sembra fondamentale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,79 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.681,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.681,10
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.681,10
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Durante il sopralluogo il debitore si è dimostrato collaborativo con lo scrivente.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/11/2017 a Milano 2 ai nn. 139005/25768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 1123852,00.

Importo capitale: 1022325,44

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/09/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , iscritta il

09/07/2020 a Milano 2 ai nn. 71661/13367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna del 23/09/2019.

Importo ipoteca: 42.986,00.

Importo capitale: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2051 di repertorio, trascritta il 17/04/2024 a Milano 2 ai nn. 49682/35847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento Immobili

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:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.636,02
Millesimi condominiali:	105,70

Ulteriori avvertenze:

- i millesimi indicati sono quelli di Proprietà;
- l'amministratore di condominio mi ha indicato che c'è un preliminare di vendita dell'ex alloggio del portinaio che sarà definitivamente rogitato nel 2026. Ad oggi l'acquirente è già in possesso dell'immobile e versa al condominio rate di caparra sul maggior dovuto;
- il condominio ha deliberato la sostituzione del bruciatore della C.T. per un costo totale di circa 5000 euro, di cui la quota Mauri è circa 500 euro

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/01/2002), con atto stipulato il 27/01/2003, registrato il 27/08/2003 ai nn. 51/975, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 177894/115663.

Risulta trascritta in data 17/07/2007 ai n. 113363/59432 accettazione tacita dell'eredità in morte di Vignati Valentina Nata il 13/03/1914 a CANEGRATE (MI), da parte dell'erede sig. Mauri Lauro nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 06/07/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/1978 fino al 27/01/2003), con atto stipulato il 23/10/1978 ai nn. 44/vol. 704 di repertorio, trascritto il 10/04/1980 a Milano 2 ai nn. 20883/17201.

La successione viene trascritta in data 03/11/2022 ai nn. 154721/104495 per accettazione tacita dell'eredità nascente da atto del Notaio Brighina Adolfo Sede di Varese del 06/07/2007; La

successione viene trascritta in data 21/05/2024 ai nn. 65821/47260 per accettazione tacita dell'eredità nascente da atto del Notaio Brighina Adolfo Sede di Varese del 06/07/2007;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 23/10/1978 fino al 27/01/2003), con atto stipulato il 23/10/1978 ai nn. 44 / vol.704 di repertorio, trascritto il 10/04/1980 a Milano 2 ai nn. 20883/17201

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **276/1968** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione di un fabbricato ad uso Abitazione, negozi e autorimessa eseguirsi in Gallarate in P.zza Risorgimento, presentata il 12/09/1967, rilasciata il 05/08/1968 con il n. 7318/739 di protocollo, agibilità del 17/02/1973 con il n. 6209/1973 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività N. **00** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di n. 2 Tavolati ed erezione di un tratto di tavolato per contenere un armadio , presentata il 20/03/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consigliare n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015 e successivi aggiornamenti., l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Intensivi . R.I. _ ART. 28. I.U.F. 1.00 MQ./MQ _ H MAX 7 piani, 22 mt. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 Ambiti residenziali intensivi - RI

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): da determinarsi per ciascun isolato, in relazione agli allineamenti preesistenti.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m; è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purché vengano risolti eventuali frontespizi nudi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1,0 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3 UC - UA – UIR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

la conformità impiantistica non è rilevabile

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 P.ZZA RISORGIMENTO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE P.zza Risorgimento 4, della superficie commerciale di **180,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è all'interno di un condominio residenziale ubicato in piazza Risorgimento a Gallarate costruito nel 1968 in un momento di grande espansione immobiliare della città. Posto al sesto piano dell'edificio (ultimo piano) la proprietà è composta da un trilocale con tre bagni, cucina abitabile di buone dimensioni e spazi di circolazione/ingresso molto ampi. Tutti gli ambienti sono di grandi dimensioni, il soggiorno, che caratterizza con la sua superficie l'appartamento, occupa quasi tutto l'affaccio su lato sud verso piazza Risorgimento dove un lungo balcone ne costruisce il fronte; anche gli ambienti che affacciano lungo il lato a nord: i bagni e gli ambienti di servizio sono serviti da un balcone di servizio che termina la proprietà verso il cavedio interno.

Una Dichiarazione di inizio attività protocollata nel 2003 ha di fatto modificato la consistenza dell'appartamento infatti, con la demolizione di due tavolati si è rinunciato ad una camera a favore dell'ampliamento del soggiorno. Le finiture edilizie sono ancora quelle originali e, normalmente, con uno stato di manutenzione abbastanza scadente.

L' accesso al fabbricato avviene da piazza Risorgimento al civico 4 attraverso un atrio dalle proporzioni importanti che distribuisce sia il corpo scala che l'ascensore che, visto che a piano 6 ha un accesso indipendente è comandato da una chiave. L'accesso al piano avviene tramite uno sbarco di proprietà comune ma attualmente chiuso da un cancello di sicurezza in bacchette di ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 626 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: p.zza Risorgimento n. 4, , piano: piano 6, s2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia nei passaggi a Causa di Morte del 27/01/2003. Registrazione Volume 975 n.51 registrato in data 28/07/2003. Denuncia Successione Vignati Valentina voltura 8915.1/2003 - Pratica n. 286078 in atti dal 28/08/2003

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14,0 km

ferrovia distante 3 km

autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in Radiatori con valvole termostatiche conformità: non rilevabile



diffusione: sottotraccia conformità: non rilevabile



gas: esterna con alimentazione a Gas naturale per la cucina e la produzione acs conformità: non rilevabile



condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in venticonvettori conformità: non rilevabile. impianto presente nella camera



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquettes nella zona giorno e nelle camere _ Marmette nei bagni e nei ripostiglio



infissi esterni: ad anta realizzati in legno con vetro



pareti esterne: costruite in laterizio a cassa vuota al di sotto della media ★★☆☆☆☆
con coibentazione in non rilevabile , il
rivestimento è realizzato in intonaco di graniglia

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	170,50	x	100 %	=	170,50
Balcone 1	3,35	x	30 %	=	1,00
Balcone 2	5,73	x	30 %	=	1,72
Balcone 3	14,24	x	35 %	=	4,98
Cantina 1	3,80	x	35 %	=	1,33
Cantina 2	3,59	x	35 %	=	1,26
Totale:	201,21				180,79

box singolo.

- foglio 5 particella 626 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: P.zza Risorgimento n.4, , piano: PIANO S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Il box, posto a piano -1, raggiungibile attraverso un percorso comodo e lineare che prende avvio da un corsello con accesso su P.zza Risorgimento al 4. L'unità immobiliare ha pavimentazione in battuto di cemento così come il corsello d'accesso; la basculante d'accesso è in lamiera zincata. L'unità immobiliare è posta in una zona di priva di parcheggi esterni e, viste le potenzialità dell'appartamento, la vendita del corpo in associazione all'appartamento sembra fondamentale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	12,00	x	80 %	=	9,60
Totale:	12,00				9,60

DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese _ Rilevazione dei prezzi nella provincia di Varese _ Gallarate (25/03/2025)

Domanda: valore di mercato di un immobile "abitabile, in buono stato" nella provincia di Varese

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

Agenzia delle Entrate _ banca dati delle transazioni immobiliari (25/03/2025)

Domanda: valore di mercato _ banca dati delle transazioni immobiliari. Immobili civili in stato conservativo Normale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

sito web idealista. codice annuncio 1189 _ Top casa Busto Arsizio (25/03/2025)

Offerta: Appartamento in P.zza Risorgimento 1. 6 piano con ascensore, 204 mq , 5 locali, 2 bagni ed un balcone (Garage incluso nel prezzo)

Valore massimo: 1.240,00

sito Idealista. Annuncio codice G1351Q . SPAZIO IMMOBILIARE DUE SAS DI DE ANGELIS G. E C.

Offerta: appartamento da 208 mq di superficie commerciale, 6 piano con ascensore, 6 piano con ascensore, 5 locali e 3 bagni . Costruzione del 1954

Valore massimo: 1.312,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Gallarate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;
- l'unità immobiliare, di grande pregio nella tipologia e dimensioni, risente dell'epoca in cui stata costruita e delle dotazioni impiantistiche ed edili tipiche del tempo;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo scarso grado di manutenzione generale;
- Visto il posizionamento centrale all'interno della città di Gallarate;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 1.490 €/mq e quindi tra un valore medio rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,79	x	1.490,00	=	269.377,10
Valore superficie accessori:	9,60	x	1.490,00	=	14.304,00
					283.681,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 283.681,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 283.681,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento

è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gallarate e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Provincia 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	180,79	9,60	283.681,10	283.681,10
				283.681,10 €	283.681,10 €

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: **€. 283.681,10**

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: **€. 283.681,10**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 283.681,10**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
115/2024**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a GALLARATE via Scipione Ronchetti 2, della superficie commerciale di **157,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è all'interno di un condominio residenziale ubicato in via S.Ronchetti angolo piazza Risorgimento che è stato costruito nel 1959 in un momento di grande espansione immobiliare della città. Posto al quinto piano dell'edificio la proprietà è un trilocale con due bagni, cucina abitabile di buone dimensioni e spazi di circolazione/ingresso. Le finiture edilizie sembrano quelle originali e, normalmente, con uno stato di manutenzione discreto.

L'accesso al fabbricato avviene da via Scipione Ronchetti al civico 2 attraverso un piccolo cortile che dà accesso a due condominii contigui. Dal piccolo spazio si accede all'atrio che distribuisce sia il corpo scala che l'ascensore. L'appartamento ha una distribuzione ad "elle" dove la zona giorno, esposta ad ovest, affaccia su via Scipione Ronchetti tramite un balcone lungo tutto il corpo edilizio. Completa la dotazione dell'appartamento una cantina posta al S1 identificata al numero 15 come meglio specificato dalla foto allegata.

All'appartamento è collegato, vista la scarsa presenza di parcheggi nella zona, un box singolo che completa la dotazione dell'appartamento. Il Box è posizionato nel fabbricato denominato "Condominio San Riccardo" con accesso da Piazza Risorgimento al civico 4. L'unità immobiliare è posta al piano terra dell'edificio all'interno del cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4675 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Via Scipione Ronchetti n.2, piano: S1, 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/03/2016, Pubblico Ufficiale IENARO MARIA, sede SAMARATE (VA) Repertorio n. 8257 - TRASFERIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO IN SEDE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE. Nota Presentata n. 23323.1/2016, Reparto PI di Milano in atti dal 06/04/2016
Coerenze: A.u.i, Vano scala comune, p.zza Risorgimento, via Scipione Ronchetti

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5537 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: P.zza Risorgimento n. 4, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/03/2016, Pubblico Ufficiale IENARO MARIA, Sede SAMARATE (VA) . REPERTORIO N. 8257 _ TRASFERIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO IN SEDE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE. NOTA. N.23323.1/2016 IN Atti dal 06/04/2016

Coerenze: a.u.i, a.u.i, cortile comune, a.u.i,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.626,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.626,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 276.626,50
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Durante il sopralluogo la debitrice si è dimostrata collaborativa con lo scrivente.

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 **giudiziale**, stipulata il 27/08/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2184 di repertorio, iscritta il 17/11/2017 a Milano 2 ai nn. 139005/25768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 1.123.852,00.

Importo capitale: 1.022.325,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2051 di repertorio, trascritta il 17/04/2024 a Milano 2 ai nn. 49682/35847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

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:	€. 3.404,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	53,00
Ulteriori avvertenze:	
- L'immobile è amministrato dalla dott. Francesca Fiorani con Studio a Gallarate in Via Manzoni, 9;	
- I millesimi indicati sono quelli di proprietà;	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento (dal 19/04/2016), con atto stipulato il 23/03/2016 a firma di Notaio dott.ssa IENARO MARIAA ai nn. 8257/5243 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a MILANO 2 ai nn. 36808/23323

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/1976 fino al 23/03/2016), con atto stipulato il 25/02/1976 a firma di Notaio dott. Favuzza Biagio ai nn. 220317 di repertorio, trascritto il 16/03/1976 a Milano 2 ai nn. 10477/8564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessionie Edilizia N. 166/1959, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Edificio ad uso Negozi ed Abitazioni, presentata il 03/04/1959, rilasciata il 18/05/1959 con il n. 4351/739 di protocollo, agibilità del 17/06/1961 con il n. 8931/739 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consigliare n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015 e successivi aggiornamenti., l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Intensivi . R.I. _ ART. 28. I.U.F. 1.00 MQ/MQ _ H MAX 7 piani, 22 mt. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 Ambiti residenziali intensivi - RI

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): da determinarsi per ciascun isolato, in relazione agli allineamenti preesistenti.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m; è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purché vengano risolti eventuali frontespizi nudi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1,0 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3 UC - UA - UIR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle tavole di costruzione depositata presso l'archivio di stato di Varese esiste una difformità nella zona giorno (soggiorno-cucina) dove è rappresentata una situazione differente rispetto allo stato di fatto e alla scheda catastale (questa corretta) (normativa di riferimento: D.p.r. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- comunicazione di inizio attività in sanatoria : €2.000,00
- sanzione conseguente: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALLARATE VIA SCIPIONE RONCHETTI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Scipione Ronchetti 2, della superficie commerciale di **157,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è all'interno di un condominio residenziale ubicato in via S.Ronchetti angolo piazza Risorgimento che è stato costruito nel 1959 in un momento di grande espansione immobiliare della città. Posto al quinto piano dell'edificio la proprietà è un trilocale con due bagni, cucina abitabile di buone dimensioni e spazi di circolazione/ingresso. Le finiture edilizie sembrano quelle originali e, normalmente, con uno stato di manutenzione discreto.

L'accesso al fabbricato avviene da via Scipione Ronchetti al civico 2 attraverso un piccolo cortile che dà accesso a due condominii contigui. Dal piccolo spazio si accede all'atrio che distribuisce sia il corpo scala che l'ascensore. L'appartamento ha una distribuzione ad "elle" dove la zona giorno, esposta ad ovest, affaccia su via Scipione Ronchetti tramite un balcone lungo tutto il corpo edilizio. Completa la dotazione dell'appartamento una cantina posta al S1 identificata al numero 15 come meglio specificato dalla foto allegata.

All'appartamento è collegato, vista la scarsa presenza di parcheggi nella zona, un box singolo che completa la dotazione dell'appartamento. Il Box è posizionato nel fabbricato denominato "Condominio San Riccardo" con accesso da Piazza Risorgimento al civico 4. L'unità immobiliare è posta al piano terra dell'edificio all'interno del cortile condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4675 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: Via Scipione Ronchetti n.2, piano: S1, 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/03/2016, Pubblico Ufficiale IENARO MARIA, sese SAMARATE (VA) Repertorio n. 8257 - TRASFERIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO IN SEDE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE. Nota Presentata n. 23323.1/2016, Reparto PI di Milano in atti dal 06/04/2016
- Coerenze: A.u.i, Vano scala comune, p.zza Risorgimento, via Scipione Ronchetti

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in Gas naturale i diffusori sono in Radiatori con valvole termostatiche conformità: non rilevabile. Due boiler elettrici al piano per la produzione di acs

elettrico: sottotraccia, la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile

al di sotto della media al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquettes nelle camere, marmo nella zona giorno, piastrelle nei soggiorni;

infissi esterni: ad anta di varie dimensioni realizzati in legno e vetro singolo

infissi interni: ad anta realizzati in legno e vetro

rivestimento esterno: realizzato in pietra naturale

nella media scarso nella media nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	152,00	x	100 %	=	152,00
BALCONE	20,00	x	25 %	=	5,00
CANTINA	3,80	x	25 %	=	0,95
Totale:	175,80				157,95

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5537 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: P.zza Risorgimento n. 4, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/03/2016, Pubblico Ufficiale IENARO MARIA, Sede SAMARATE (VA) . REPERTORIO N. 8257 _ TRASFERIMENTO IMMOBILIARE ESECUTIVO IN SEDE DI SEPARAZIONE. CONSENSUALE. NOTA. N.23323.1/2016 IN Atti dal 06/04/2016
- Coerenze: a.u.i, a.u.i, cortile comune, a.u.i,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box a piano terra	16,00	x	85 %	=	13,60
Totale:	16,00				13,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Gallarate e presso l'archivio di stato di Varese;
- Si confermano le interviste e le valutazioni fatte per il lotto 1

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;
- l'unità immobiliare, di grande pregio nella tipologia e dimensioni, risente dell'epoca in cui stata costruita e delle dotazioni impiantistiche ed edili tipiche del tempo;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo scarso grado di manutenzione generale;
- Visto il posizionamento centrale all'interno della città di Gallarate;
- Visto che il lotto ha uno stato di manutenzione generale migliore quello del lotto 1;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 1.630 €/mq e quindi tra i più alti rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,95	x	1.630,00	=	257.458,50
Valore superficie accessori:	13,60	x	1.630,00	=	22.168,00
					279.626,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 279.626,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 279.626,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura,** le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Gallarate,

agenzie: Gallarate e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Provincia 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	157,95	13,60	279.626,50	279.626,50
				279.626,50 €	279.626,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.626,50**

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: **€. 276.626,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.626,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
115/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco Ceduo** a GALLARATE via Verghera incrocio via Padova, della superficie commerciale di **1.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella, definita nella sua attuale configurazione, da via Verghera e da una **strada interna di servizio** alle proprietà, si presenta come una bordura mista erbosa / arborea lungo via Verghera.

Per chiarezza e per definire l'attuale statuto della strada è opportuno fare alcune considerazioni ed approfondimenti sui documenti raccolti :

- Rispetto alla documentazione catastale, come già detto nel capitolo precedente, la particella 3227 deriva da un FRAZIONAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. VA0354354 in atti dal 11/03/2008 (n. 354354.1/2007)";
- Sulle tavole di azionamento di prg, **la strada è indicata di tipo privato, ossia è identificata con lo stesso retino delle proprietà che si affacciano e quindi non "bianca"** come tutte le strade pubbliche;
- La quota parte di strada interna appartenente al mapp.3227 è anch'essa oggetto di pignoramento
- Rispetto all'uso corrente, la strada interna è definita nella parte delle villette con una recinzione e, nella parte del bosco ceduo, con un semplice cunetta che separa i lo spazio destinato alla strada a quello del bosco;

Per completare le informazioni sull'area è da segnalare la presenza di un sistema spontaneo di alberi a medio fusto ed passaggi segnati dall'uso che attraversano il mappale 3227 per servire le villette interne;

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3227 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1700, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. VA0354354 in atti dal 11/03/2008 (n. 354354.1/2007)

Il terreno presenta una forma triangolare / bordostrada, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.700,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.250,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il sopralluogo, compiuto in modo autonomo dallo scrivente, si è svolto senza alcun intralcio.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2184 di repertorio, iscritta il 17/11/2017 a Milano 2 ai nn. 139005/25768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1123852,00.

Importo capitale: 1022325,44

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/09/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1188 di repertorio, iscritta il 09/07/2020 a Milano 2 ai nn. 71661/13367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 42.986

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 49682/35847 di repertorio, trascritta il 17/04/2024 a Milano 2 ai nn. 49682/35847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:

Riporto annotazione della Relazione Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo:

" Dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Catasto è stato rilevato che il mappale 3227 originariamente era identificato con il mappale 639 di Are 49.40. Lo stesso è stato poi frazionato in 639/A di are 49.40. Lo Stesso è stato poi frazionato in 639/ A di Are 14.60 e 639/B di Are 34,80. Il 639/B è Stato rinumerato come mappale 1513 di are 34.80 e successivamente caricato al meccanizzato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 a firma di Successione causa morte ai nn. Volume 9990 n. 440 di repertorio, trascritto il 20/10/2011 a Milano 2 ai nn. 11999/73285.
L'accettazione tacita dell'eredità in morte di Chierichetti Virginia è stata trascritta in data 20/10/2011 ai nn.11999/73285

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione a causa di morte (dal 12/02/1958 fino al 23/12/2009), con atto stipulato il 12/02/1958, registrato il 08/06/1958 a Gallarate ai nn. 08/06/1958

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consigliare n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015 e successivi aggiornamenti., l'immobile ricade in zona aree destinate all'agrivoltura (art.44-45). Norme tecniche di attuazione ed indici:

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al precedente paragrafo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al terzo capoverso del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA VERGHERA INCROCIO VIA PADOVA

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco Ceduo a GALLARATE via Verghera incrocio via Padova, della superficie commerciale di **1.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La particella, definita nella sua attuale configurazione, da via Verghera e da una **strada interna di servizio** alle proprietà, si presenta come una bordura mista erbosa / arborea lungo via Verghera.

Per chiarezza e per definire l'attuale statuto della strada è opportuno fare alcune considerazioni ed approfondimenti sui documenti raccolti :

- Rispetto alla documentazione catastale, come già detto nel capitolo precedente, la particella 3227 deriva da un FRAZIONAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. VA0354354 in atti dal 11/03/2008 (n. 354354.1/2007)";
- Sulle tavole di azionamento di prg, **la strada è indicata di tipo privato, ossia è identificata**

con lo stesso retino delle proprietà che si affacciano e quindi non "bianca" come tutte le strade pubbliche;

- La quota parte di strada interna appartenente al mapp.3227 è anch'essa oggetto di pignoramento
- Rispetto all'uso corrente, la strada interna è definita nella parte delle villette con una recinzione e, nella parte del bosco ceduo, con un semplice cunetta che separa il lo spazio destinato alla strada a quello del bosco;

Per completare le informazioni sull'area è da segnalare la presenza di un sistema spontaneo di alberi a medio fusto ed passaggi segnati dall'uso che attraversano il mappale 3227 per servire le villette interne;

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3227 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1700, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 11/03/2008 Pratica n. VA0354354 in atti dal 11/03/2008 (n. 354354.1/2007)

Il terreno presenta una forma triangolare / bordostrada, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 7 km

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie del bosco in visura catastale	1.700,00	x	100 %	=	1.700,00
Totale:	1.700,00				1.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare operante nel territorio di gallarate (14/05/2025)

Domanda: prezzo di mercato di un terreno agricolo catalogato come bosco ceduo

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 3,00

Note: il tecnico intervistato sosteneva che può esistere una diversità di valutazione tra un terreno agricolo e un terreno identificato come bosco ceduo

Agenzia delle Entrate _ Ufficio provinciale di VARESE _ Valori Agricoli Medi della provincia _ Bosco Ceduo (19/05/2025)

Domanda: REGIONE AGRARIA N°: 6 _ PIANURA VARESINA

Valore massimo: 2,07

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli Enti preposti;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- La particella, risultato di un progressivo frazionamento, vista la sua destinazione urbanistica e il valore d'uso limitatato, ha difficile commerciabilità **se non un possibile interesse commerciale dei proprietari delle villette che affacciano sul lotto;**

Ciò premesso:

- Premesso quanto sopra, considerando il grado di commerciabilità della particella, è corretto assegnare un valore medio tra quelli assegnato;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.700,00	x	2,50	=	4.250,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.250,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.250,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura,** le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Provincia 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	Bosco Ceduo	1.700,00	0,00	4.250,00	4.250,00
				4.250,00 €	4.250,00 €

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: **€. 4.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.250,00**

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
115/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **158,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub. 14**, è posta a piano terra ed è composta da due ambienti di ampie dimensioni con accesso diretto da p.zza Antonio Gramsci dove sono presenti due ingressi e 2 finestre ampie. Storicamente, negli ambienti, erano presenti le attività di vendita al dettaglio dei prodotti vinicoli che era depositato nelle botti presenti nella parte interna della proprietà. L'ingresso all'unità immobiliare dalla corte interna avviene da due ingressi secondari e un ingresso coperto attraverso un piccolo corpo aggettante dal volume principale. E' da segnalare che, nel frazionamento catastale del 2003, il piccolo bagno a piano terreno posto a sinistra della scala d'accesso al piano superiore è destinato in uso comune con i subalterni 12/13/15.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai da anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

E' da segnalare che *"il balcone esistente sulla facciata verso Piazza Gramsci dovrà essere demolito perchè trovasi ad altezza inferiore alla minima prescritta dall'art.23 del vigente Reg. Comunale di Edilizia"*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 127 mq, rendita 163,97 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci, 7, piano: P. T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da del 24/02/2011 _ Pratica n. VA0169861 in atti dal 24/02/2011 _ BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.95962.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 17.15 piano interrato.

A.1 **altro fabbricato**. Per comodità di calcolo, il bagno a piano terra comune ai subalterni 12-13-14-15, è stata conteggiato questi subalterno dato che è l'area di maggior consistenza immobiliare.

B **deposito artigianale** a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La

proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.12**, si compone dei due depositi di maggiori dimensioni della proprietà, spazi dove in origine si trovavano le botti per immagazzinare il vino. I due spazi sono in stato di abbandono ed è difficile pensare ad un riuso senza una ristrutturazione importante.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Vergiate i due magazzini hanno un grado di intervento **G5 - Grado di intervento di livello 5 (Ristrutturazione edilizia con demolizione/costruzione)**.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.427,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci 7, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/02/2011 Pratica n.VA0169858 in atti dal 24/02/2011 Bonifica Identificativo Catastale (n.95959.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

B.1 altro terreno. Per comodità di calcolo, l'area scoperta "comune a tutti i subalterni" è stata conteggiata a questo subalterno dato che è l'area di maggior consistenza immobiliare;

C deposito artigianale a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

Il Deposito identificato con il **subalterno 15** è uno spazio posto lungo il confine sud - est del comparto ed ha ingresso dallo spazio coperto che distribuisce i depositi di dimensioni più importanti.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t., ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 24 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: P.zza Gramsci, 7, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

D mensa a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di

104,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

Lo spazio, **identificato con il subalterno 19**, è posizionato a piano primo, è composto da due volumi ben individuati ed è raggiungibile da una scala esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il bagno in comune con le altre unità immobiliari.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: P.T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

D.1 altro fabbricato. Per comodità di calcolo, il vano scala e la centrale termica è stata conteggiata a questo subalterno dato che il corpo con maggior consistenza;

E appartamento a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **108,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.16**, è posta a piano primo ed è posizionata nelle immediate vicinanze della scala di accesso al ballatoio di distribuzione. Composto da quattro ambienti ben individuati con due bagni esterni in comune con altri subalterni posti con accesso diretto dal ballatoio di distribuzione.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci 7, piano: P.T, -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

E.1 altro fabbricato. Per Comodità di calcolo, il bagno esterno posto a piano primo comune ai sub. 16-17-18-19, è stato conteggiato a questo subalterno dato che è l'unità di maggior consistenza immobiliare.

F deposito artigianale a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.13**, è posta a piano terra e costruisce il confine a sud-est del fabbricato. Si compone di due ambienti di geometria semplice e di differenti utilizzo con accesso diretto dalla corte di distribuzione interna. E' da segnalare, per questi ambienti un insufficiente livello di areazione ed illuminazione verso l'esterno.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 93 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

G appartamento a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.18**, è posta al primo piano del fabbricato precisamente lungo il corpo di fabbrica che definisce il confine a sud-ovest ed è raggiungibile direttamente dal ballatoio di distribuzione al piano. La struttura, composta da due stanze ben individuate ed un bagno, ha un bagno esterno in comune ad altri subalterni.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 35 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci 7, piano: PT, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

H appartamento a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata al subalterno 17**, è posta al primo piano del fabbricato precisamente lungo il corpo di fabbrica che definisce il confine a sud - est ed è raggiungibile direttamente dal ballatoio di distribuzione al piano. La struttura, composta da due stanze ben individuate ed un bagno, ha un bagno esterno in comune ad altri subalterni.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: Piano T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.191,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,87 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.242,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.242,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.242,50
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, stipulata il 27/08/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2184 di repertorio, iscritta il 17/11/2017 a Milano 2 ai nn. 139005/25768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1123852,00.

Importo capitale: 1022325,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2051 di repertorio, trascritta il 05/05/2025 a Milano 2 ai nn. 49682/35847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di successione (dal 23/10/1978), con atto stipulato il 23/10/1978 ai nn. Den 44/ Vol 704 di repertorio, trascritto il 10/04/1980 a Milano 2 ai nn. 20883/17201.

Trascrizione in data 03/11/2022 ai n. 154721/104495 e 21/05/2024 ai n. 65821/47260 per accettazione tecita di eredità da parte del sig. Lauro Mauri nascente da atto del Notaio Brighina sede

di varese del 06/07/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione Tacita dell'eredità (dal 27/01/2003), con atto stipulato il 27/01/2003, registrato il 27/08/2003 a ufficio ai nn. 51/975, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 177894/115663.

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 17/07/2007 ai nn. 133363/59432 da parte dell'erede sig. Lauro Mauri da atto del Notaio Brighi a Adolfo sede di Varese del 06/07/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE A NUOVE COSTRUZIONI N. **22/956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UN CAPANNONE PER DEPOSITO, presentata il 10/07/1956, rilasciata il 28/07/1956

NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **26/958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DI LAVORI DI RIPARAZIONI STRAORDINARIE E AMMODERNAMENTO DEL PROPRIO FABBRICATO, presentata il 02/05/1958, rilasciata il 03/06/1958.

Il pounto 10 della concessione edilizia dice: IL BALCONE ESISTENTE SULLA FACCIATA VERSO PIAZZA GRAMSCI DOVRA' ESSERE DEMOLITO PERCHE' TROVASI AD ALTEZZA INFERIORE ALLA MINIMA PRESCRITTA DALL'ART.23 DEL VIGENTE REG. COMUNE DI EDILIZIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014, l'immobile ricade in zona Nuclei Storici . Perimetro di Corgeno. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La Tipologia di intervento sulle parti di natura residenziale, secondo la tavola PR CS 6 b, è indicata in **ambito G3-Grado di intervento di livello 3** (Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi. Le altre porzioni di fabbricati, i vecchi depositi artigianali sono in ambito **G5 - Grado di intervento di livello 5** (Ristrutturazione edilizia con demolizione/costruzione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Viste le condizioni di abbandono dell'immobile e i lavori di importante ristrutturazione a cui dovrà essere sottoposto per un futuro riutilizzo risulta superfluo il giudizio di conformità, infatti all'oggi in fabbricato risulta "non abitabile" e dovrà essere ristrutturato (e certificato) in ogni sua parte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Molti degli elementi edilizi, anche parti strutturali dell'edificio, sono gravemente ammalorati e non più utilizzabili in una futura ristrutturazione, inoltre come indicato nella Concessione Edilizia riguardante "il riammordenamento della facciata su P.za Gramsci : " IL BALCONE ESISTENTE SULLA FACCIATA VERSO PIAZZA GRAMSCI DOVRA' ESSERE DEMOLITO PERCHE' TROVASI AD ALTEZZA INFERIORE ALLA MINIMA PRESCRITTA DALL'ART.23 DEL VIGENTE REG. COMUNE DI EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale è indicato l'indirizzo non corretto, infatti nelle schede ed in visura è indicato l'indirizzo " Via A. Gramsci" a Vergiate e non "P.zza Gramsci" a Corgeno di Vergiate.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono privi di funzionalità e con parti mancanti a causa di un lungo periodo di abbandono

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

BENI IN VERGIATE P.ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **158,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub. 14**, è posta a piano terra ed è composta da due ambienti di ampie dimensioni con accesso diretto da p.zza Antonio Gramsci dove sono presenti due ingressi e 2 finestre ampie. Storicamente, negli ambienti, erano presenti le attività di vendita al dettaglio dei prodotti vinicoli che era depositato nelle botti presenti nella parte interna della proprietà. L'ingresso all'unità immobiliare dalla corte interna avviene da due ingressi secondari e un ingresso coperto

attraverso un piccolo corpo aggettante dal volume principale. E' da segnalare che, nel frazionamento catastale del 2003, il piccolo bagno a piano terreno posto a sinistra della scala d'accesso al piano superiore è destinato in uso comune con i subalterni 12/13/15 .

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai da anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

E' da segnalare che "il balcone esistente sulla facciata verso Piazza Gramsci dovrà essere demolito perchè trovasi ad altezza inferiore alla minima prescritta dall'art.23 del vigente Reg. Comunale di Edilizia"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t, ha un'altezza interna di 3.25. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 127 mq, rendita 163,97 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci, 7, piano: P. T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da del 24/02/2011 _ Pratica n. VA0169861 in atti dal 24/02/2011 _ BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.95962.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 17.15 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media



autostrada distante 17 km

al di sotto della media



ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto

nella media



Calende

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

molto scarso



qualità degli impianti:

pessimo



qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito a Piano Terra	158,50	x	100 %	=	158,50

Totale:	158,50	158,50
----------------	---------------	---------------

ACCESSORI:

altro fabbricato. Per comodità di calcolo, il bagno a piano terra comune ai subalterni 12-13-14-15, è stata conteggiato questi subalterno dato che è l'area di maggior consistenza immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bagno in comune ai subalterni 12-13-14-15	5,30	x	100 %	=	5,30
Totale:	5,30				5,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

listino immobili 2024 _ Camera di Commercio della Provincia di Varese (30/04/2025)

Domanda: Unità Abitative da ristrutturare a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Agenzia delle Entrate _ Banca dati delle Transizioni immobiliari (30/04/2025)

Domanda: Valore delle transazioni immobiliari nella Zona D1- Periferica Comprendente le zone di Sesona e Corgeno per immobili con categoria "Catastale C2" (magazzini e laboratori)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

agenzia immobiliare che opera nella zona di Vergiate (27/05/2025)

Domanda: valore di fabbricati nel centro di Vergiate/Corgeno,

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Note: il tecnico intervistato sottolineava la buona richiesta di fabbricati da ristrutturare a Corgeno a fronte di una scarsa offerta di fabbricati in possibile vendita;

agenzia immobiliare che operano nel territorio (27/05/2025)

Domanda: Valore di mercato di un fabbricato da ristrutturare all'interno del centro storico di Corgeno di Vergiate

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 350,00

Note: Il tecnico intervistato ha sottolineato il fatto che le quotazioni immobiliari nel centro storico di Corgeno cambiano considerevolmente rispetto a quelle fronte lago.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta

l'interesse alla Frazione di Corgeno;

- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 370 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	158,50	x	370,00	=	58.645,00
Valore superficie accessori:	5,30	x	370,00	=	1.961,00
					60.606,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.606,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.606,00

BENI IN VERGIATE P.ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.12**, si compone dei due depositi di maggiori dimensioni della proprietà, spazi dove in origine si trovavano le botti per immagazzinare il vino. I due spazi sono in stato di abbandono ed è difficile pensare ad un riuso senza una ristrutturazione importante.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Vergiate i due magazzini hanno un grado di intervento **G5 - Grado di intervento di livello 5 (Ristrutturazione edilizia con**

demolizione/costruzione).

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.427,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci 7, piano: P.T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/02/2011 Pratica n. VA0169858 in atti dal 24/02/2011 Bonifica Identificativo Catastale (n.95959.1/2011)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media

autostrada distante 17 km

al di sotto della media

ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto

nella media

Calende

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso

panoramicità:

scarso

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

molto scarso

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Deposito a piano terra	322,50	x	100 %	=	322,50
Deposito a piano terra	145,00	x	100 %	=	145,00
Deposito a piano primo	145,00	x	50 %	=	72,50
Totale:	612,50				540,00

ACCESSORI:

altro terreno. Per comodità di calcolo, l'area scoperta "comune a tutti i subalterni" è stata conteggiata a questo subalterno dato che è l'area di maggior consistenza immobiliare;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area scoperta comune a tutti i subalterni	88,00	x	15 %	=	13,20
Totale:	88,00				13,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

listino immobili 2024 _ Camera di Commercio di Varese (20/05/2025)

Domanda: Prezzi di immobili residenziali "da Ristrutturare" a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Agenzia delle Entrate _ Banca dati delle Quotazioni Immobiliari _ codici omi (20/05/2025)

Domanda: valore di un laboratorio nella zona di Corgeno di Vergiate

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;
- Vista il "grado di intervento" che il piano regolatore impone sui fabbricati che impone una ristrutturazione edilizia da attuarsi con un intervento di demolizione e ricostruzione;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 220 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	540,00	x	220,00	=	118.800,00
Valore superficie accessori:	13,20	x	220,00	=	2.904,00
					121.704,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 121.704,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121.704,00

BENI IN VERGIATE P,ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a VERGIATE P,zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

Il Deposito identificato con il **subalterno 15** è uno spazio posto lungo il confine sud - est del comparto ed ha ingresso dallo spazio coperto che distribuisce i depositi di dimensioni più importanti.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 24 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: P.zza Gramsci, 7, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è

locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media



autostrada distante 17 km

al di sotto della media



ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto

nella media



Calende

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

molto scarso



qualità degli impianti:

pessimo



qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Deposito a piano terra di materiale vario	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di**

riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 250 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 250,00 = **7.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

BENI IN VERGIATE P.ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

MENSA

DI CUI AL PUNTO D

mensa a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

Lo spazio, **identificato con il subalterno 19**, è posizionato a piano primo, è composto da due volumi ben individuati ed è raggiungibile da una scala esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il bagno in comune con le altre unità immobiliari.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.t, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: P.T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media 

autostrada distante 17 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto

nella media 

Calende

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

pessimo 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Ambienti a piano primo _ cucina rustica	104,00	x	100 %	=	104,00
Totale:	104,00				104,00

ACCESSORI:

altro fabbricato. Per comodità di calcolo, il vano scala e la centrale termica è stata conteggiata a questo subalterno dato che il corpo con maggior consistenza;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano scala e centrale termica	9,37	x	100 %	=	9,37
Totale:	9,37				9,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;
- Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:
- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 250 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	250,00	=	26.000,00
Valore superficie accessori:	9,37	x	250,00	=	2.342,50
					28.342,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.342,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.342,50**

BENI IN VERGIATE P,ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a VERGIATE P,zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **108,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.16**, è posta a piano primo ed è posizionata nelle immediate vicinanze della scala di accesso al ballatoio di distribuzione. Composto da quattro ambienti ben individuati con due bagni esterni in comune con altri subalterni posti con accesso diretto dal ballatoio di distribuzione.

E' da segnalare il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci 7, piano: P.T, -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km	nella media	
autostrada distante 17 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto Calende	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	
panoramicità:	molto scarso	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	pessimo	
luminosità:	molto scarso	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 a Piano Primo	108,60	x	100 %	=	108,60
Totale:	108,60				108,60

ACCESSORI:

altro fabbricato. Per Comodità di calcolo, il bagno esterno posto a piano primo comune ai sub. 16-17-18-19, è stato contagiato a questo subalterno dato che è l'unità di maggior consistenza immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bagno esterno posto a piano primo comune ai sub. 16-17-18-19	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

listino immobili 2024 . camera di commercio della Provincia di Varese (20/05/2025)

Domanda: valore di mercato di un unità residenziale a Vergiate

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 350 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,60	x	350,00	=	38.010,00
Valore superficie accessori:	4,00	x	350,00	=	1.400,00
					39.410,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 39.410,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 39.410,00

BENI IN VERGIATE P.ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

deposito artigianale a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un

corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.13**, è posta a piano terra e costruisce il confine a sud-est del fabbricato. Si compone di due ambienti di geometria semplice e di differenti utilizzo con accesso diretto dalla corte di distribuzione interna. E' da segnalare, per questi ambienti un insufficiente livello di areazione ed illuminazione verso l'esterno.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 11, consistenza 93 mq, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media 

autostrada distante 17 km

al di sotto della media 

ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto Calende

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

molto scarso 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Deposito a piano terra	114,00	x	100 %	=	114,00
Totale:	114,00				114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;
- Visto il livello di piano, la difficoltà di accesso e la illuminazione/areazione insufficiente;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 220 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 220,00 = **25.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.080,00

BENI IN VERGIATE P.ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO G

appartamento a VERGIATE P.zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diversa rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata con il sub.18**, è posta al primo piano del fabbricato precisamente lungo il corpo di fabbrica che definisce il confine a sud-ovest ed è raggiungibile direttamente dal ballatoio di distribuzione al piano. La struttura, composta da due stanze ben individuate ed un bagno, ha un bagno esterno in comune ad altri subalterni.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae oramai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riutilizzo del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 35 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci 7, piano: PT, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media



autostrada distante 17 km

al di sotto della media



ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto Calende

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

pessimo



luminosità:

molto scarso



qualità degli impianti:

pessimo



qualità dei servizi:

pessimo



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 a piano primo	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

listino immobili 2024 _ camera di commercio della provincia di varese (20/05/2025)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Vergiate;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora vitale e il paesaggio lacustre aumenta l'interesse alla Frazione di Corgeno;
- l'unità immobiliare, dato che è posizionata all'interno del nucleo urbano storico di Corgeno di Vergiate, ha buone potenzialità di futura commerciabilità;
- **Tutti gli operatori intervistati hanno considerato fondamentale che l'intervento di riqualificazione sia realizzato in modo coordinato su tutti i subalterni che compongono il lotto**

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 350 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 350,00 = **18.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.200,00**

BENI IN VERGIATE P,ZZA GRAMSCI 6/7, FRAZIONE CORGENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

appartamento a VERGIATE P,zza Gramsci 6/7, frazione Corgeno, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è posizionato nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà, interamente in carico al debitore, occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. Un frazionamento catastale ha suddiviso il fabbricato in otto subalterni che costituiscono i diversi corpi che compongono il lotto che dovrà, comunque, essere venduto in modo unitario.

L'unità immobiliare, **identificata al subalterno 17**, è posta al primo piano del fabbricato precisamente lungo il corpo di fabbrica che definisce il confine a sud - est ed è raggiungibile direttamente dal ballatoio di distribuzione al piano. La struttura, composta da due stanze ben individuate ed un bagno, ha un bagno esterno in comune ad altri subalterni.

E' da segnalare, inoltre, il pessimo stato di manutenzione delle strutture edilizie ed impiantistiche frutto di uno stato di abbandono che si protrae ormai di anni, stato di manutenzione che rende necessari lavori di ristrutturazione importante in vista di un riuso dei fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci, piano: Piano T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km

nella media



autostrada distante 17 km

al di sotto della media



ferrovia distante 8 km. Ferrovie nord a Sesto

nella media



Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato di abbandono oramai che si protrae da anni;
- Vista la posizione del fabbricato all'interno del nucleo urbano di Corgeno;

In coscienza si può affermare che:

- tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 350 €/mq e quindi il valore tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 350,00 = **29.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I fabbricati sono posizionati nella zona storica della frazione di Corgeno nel Comune di Vergiate. La proprietà occupa un'intera particella urbana ed è strutturata da un corpo a due piani sulla p.zza A. Gramsci a destinazione residenziale/commerciale e una parte "interna" all'isolato raggiungibile da un portone carrabile facilmente accessibile. I fabbricati interni sono composti da un sistema edilizio tradizionale a due piani lungo i confini della proprietà e da due "depositi artigianali" di natura e dimensioni diverse rispetto all'esistente. **I Fabbricati sono dismessi da tempo e il loro ri-utilizzo può essere conseguente solo dopo una importante ristrutturazione** da eseguirsi secondo le indicazioni previste dal Piano di Governo del Territorio Vigente. **Il criterio di stima utilizzato, quindi, deriva da questo presupposto e, comunque, vede come dato necessario la vendita complessiva ed unitaria di tutti i subalterni che compongono il lotto.**

All'immobile in oggetto, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova in vista di una **vendita complessiva**, è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Vergiate, agenzie: Vergiate e dintorni

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	deposito artigianale	158,50	5,30	60.606,00	60.606,00
B	deposito artigianale	540,00	13,20	121.704,00	121.704,00
C	deposito artigianale	30,00	0,00	7.500,00	7.500,00
D	mensa	104,00	9,37	28.342,50	28.342,50
E	appartamento	108,60	4,00	39.410,00	39.410,00
F	deposito artigianale	114,00	0,00	25.080,00	25.080,00
G	appartamento	52,00	0,00	18.200,00	18.200,00
H	appartamento	84,00	0,00	29.400,00	29.400,00
				330.242,50 €	330.242,50 €

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: **€. 330.242,50**

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: **€. 330.242,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 330.242,50**

data 06/06/2025

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli