



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

219/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO ₆ ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Moretti

CF:MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
219/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Mezzanella 7, frazione -, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **168,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n.3 unità immobiliari (sub.502, sub.506, sub.509) inserite all'interno di una originaria villa unifamiliare realizzata nei primi anni '60, posta nella zona periferica Est del Comune di Gallarate frazione "Cedrate". L'intero immobile è stato oggetto di completa riqualificazione attualmente sospesa e nello STATO DI CANTIERE A RUSTICO (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di -.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1066 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Strada della Mezzanella n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2010 Pratica n. VA0167317 in atti dal 24/05/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12030.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.510 bcnc, sub.501, mapp.2204, sub.509 (stessa proprietà)
BOX attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.
- foglio 6 particella 1066 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria F/4, indirizzo catastale: Via della Mezzanella n.7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. VA0074094 in atti dal 07/05/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 20770.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Corpo angolo N-E: Terrapieno, sub.510 bcnc. Corpo angolo N-O: Terrapieno, sub.510 bcnc, sub.507, terrapieno.
CANTINE attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.
- foglio 6 particella 1066 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria F/4, indirizzo catastale: Strada della Mezzanella n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/03/2013 Pratica n. VA0051073 in atti dal 27/03/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15303.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: GIARDINO: sub.510 bcnc, sub.502 (stessa proprietà), mappali 2204-2453, strada privata mapp.1066. INGRESSO COMUNE SUD: sub.510 bcnc,



sub.508. DISIMPEGNO SCALA: sub.508, sub.510 bcnc. UNITA' PIANO PRIMO F/4: Affaccio su strada della Mezzanella, affaccio su parti comuni.

ABITAZIONE attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,75 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:	€. 82.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di stima risultavano libere ed in condizioni di cantiere allo stato rustico.

Le opere in corso risultavano interrotte.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella Certificazione Notarile, nelle "precisazioni", l'elenco delle unità immobiliari riporta erroneamente due volte il sub.506. I subalterni oggetto di pignoramento sono sub.502, sub.506, sub.509.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30731 di repertorio, iscritta il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13384-2748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 657000.

Importo capitale: 365000.

Durata ipoteca: 20 anni 1 mesi.

ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2011 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 22512 Registro generale n. 128289 Tipo di atto: 0800 - ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI DEBITO

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 07/09/2007 a firma di GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA ai nn. 227709 di repertorio, iscritta il 06/10/2007 a Milano 2 ai nn. 150404-39790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Importo ipoteca: 7034.

Importo capitale: 3517.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Subalterni SOPPRESSI 1-2-3-4.

ANNOTAZIONE presentata il 07/01/2014 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 125 Registro generale n. 662 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di Uff. Giud. UNEO Trib. Busto A. ai nn. 5931 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Milano 2 ai nn. 168864-114299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 1-2-3-4 ora soppressi -Hanno generato subb. 501-502-506-507.

Con ordinanza del 24-03-2023 n.333-2022 il Giudice Dott.ssa Ballarini dispone la cancellazione della trascrizione di pignoramento r.g.168864 r.p.114299.

pignoramento, stipulata il 10/06/2024 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Roma ai nn. 25624 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98023-70066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 502-506-509

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
Ulteriori avvertenze:	

Le unità oggetto di stima, come il resto del fabbricato in cui è inserita, si trovano allo stato di cantiere a rustico. Non è costituito un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che dall'atto di divisione Notaio Bortoluzzi del 20/06/2013 REP.100521-12758 viene indicato un DIRITTO DI PRELAZIONE RECIPROCO tra Milani Celeste Pietro (proprietario dei sub.502-506-509 oggetto di pignoramento) e Milani Giancarla (proprietaria dei sub.501-507-508 NON oggetto di pignoramento).

L'accesso carraio alla proprietà avviene della strada privata ad Ovest ricadente sul mappale 1066. La strada consente accesso carraio anche all'abitazione realizzata sui mappali 2453 e 2204 confinanti a Sud. Nell'atto di divisione Notaio Bortoluzzi del 20/06/2013 REP.100521-12758 NON VIENE INDICATA UNA SERVITU' a favore dei mappali confinanti. La servitù RISULTA EVIDENTEMENTE ESERCITATA dall'epoca di costruzione delle abitazioni confinanti risalente ai primi anni '60.

Si segnala che dalla DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007 si desume la presenza di locale caldaia a piano interrato apparentemente destinato all'installazione di caldaie per le due abitazioni in corso di realizzazione. Il locale caldaia è tuttavia definito dal sub.506, oggetto di pignoramento, di proprietà privata del sig. Milani Celeste Pietro. Si segnala inoltre che come desumibile dal progetto l'accesso al locale caldaia avviene tramite la cantina identificata con sub.507 NON, oggetto di pignoramento, di proprietà della sig.ra Milani Giancarla.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 07/11/2005), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30731 di repertorio, trascritto il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13386-7382.

Note da visura ipotecaria: "CON PRECISAZIONE CHE LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE IN DATA 10 FEBBRAIO 2009 REP.100279/30731 IN COPIA AUTENTICA GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO CON FORMALITA' CHE PRECEDE."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 10/02/2009), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30371 di repertorio, trascritto il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13385-7381.

Note da visura ipotecaria: "CON PRECISAZIONE CHE LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE DEL 10 FEBBRAIO 2009 REP.100279/30731 IN COPIA AUTENTICA GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO CON FORMALITA' CHE PRECEDE."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 20/06/2013), con atto stipulato il 20/06/2013 a firma di Notaio Bortoluzzi ai nn. 100521-12758 di repertorio, trascritto



il 03/07/2013 a Milano 2 ai nn. 62932-43101.

Divisione Immobiliare: MILANI Celeste Pietro acquisisce i subb.502-506-509 MILANI Giancarla acquisisce i subb.501-507-508

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/300, in forza di Successione (dal 15/12/1997 fino al 07/11/2005), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 61-908 di repertorio, trascritto il 14/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35392-17864.

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE ED AI FIGLI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/300, in forza di Successione (dal 15/12/1997 fino al 07/11/2005), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 61-908 di repertorio, trascritto il 14/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35392-17864.

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE ED AI FIGLI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/300, in forza di Successione (dal 15/12/1997 fino al 07/11/2005), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 61-908 di repertorio, trascritto il 14/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35392-17864.

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE AL CONIUGE ED AI FIGLI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 07/11/2005 fino al 20/06/2013), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30731 di repertorio, trascritto il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13386-7382.

Note da visura ipotecaria: "CON PRECISAZIONE CHE LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE IN DATA 10 FEBBRAIO 2009 REP.100279/30731 IN COPIA AUTENTICA GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO CON FORMALITA' CHE PRECEDE."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 10/02/2009 fino al 20/06/2013), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30371 di repertorio, trascritto il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13385-7381.

Note da visura ipotecaria: "CON PRECISAZIONE CHE LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE DEL 10 FEBBRAIO 2009 REP.100279/30731 IN COPIA AUTENTICA GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO CON FORMALITA' CHE PRECEDE."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 10/02/2009 fino al 05/06/1997), con atto stipulato il 10/02/2009 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 100279-30371 di repertorio, trascritto il 12/02/2009 a Milano 2 ai nn. 13385-7381.

Note da visura ipotecaria: "CON PRECISAZIONE CHE LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRESENTATA IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI MUTUO A ROGITO NOTAIO ALDO GRAFFEO DI GALLARATE DEL 10 FEBBRAIO 2009 REP.100279/30731 IN COPIA AUTENTICA GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO CON FORMALITA' CHE PRECEDE."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le unità oggetto di stima, come il resto del fabbricato in cui è inserita, si trovano allo stato



di cantiere a rustico. Le autorizzazioni edilizie sono scadute, dovranno essere ottenute nuove autorizzazioni per il completamento delle opere.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **337**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento, presentata il 12/06/1963 con il n. 735-739 di protocollo, rilasciata il 08/08/1963 con il n. 735-739 di protocollo, agibilità del 10/11/1964 con il n. 8524-739 / 337-63 di protocollo.

Decorrenza dal 10/11/1964

Nulla Osta N. **80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione recinzione, presentata il 10/11/1970 con il n. 8139-739 di protocollo, rilasciata il 01/04/1971 con il n. 8139-739 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **1470**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione autorimessa e formazione di sottotetto agibile, presentata il 30/06/1986 con il n. 10344 di protocollo, rilasciata il 15/12/1997 con il n. 1470 di protocollo, agibilità del 15/12/1997 con il n. 1470 di protocollo

Permesso di Costruire N. **76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato residenziale, presentata il 15/06/2007 con il n. 21856 di protocollo, rilasciata il 05/12/2007 con il n. 21856 di protocollo.

Opere NON concluse - Permesso di costruire SCADUTO

Denuncia di Inizio Attività Libera N. **98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a PdC 76 del 05/12/2007, presentata il 30/05/2011 con il n. 22569 di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n.154 del 07/08/2011 Autorizzazione SCADUTA

Comunicazione di Attività di Edilizia Libera N. **53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione copertura in eternit e posa pannelli solari, presentata il 18/02/2013 con il n. 6978 di protocollo.

Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n.45 del 15/04/2013 Opere NON eseguite

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che dalla DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007 si desume la presenza di locale caldaia a piano interrato apparentemente destinato all'installazione di caldaie per le due abitazioni in corso di realizzazione. Il locale caldaia è tuttavia definito dal sub.506, oggetto di pignoramento, di proprietà privata del sig. Milani Celeste Pietro. Si segnala inoltre che come desumibile dal progetto l'accesso al locale caldaia avviene tramite la cantina identificata con sub.507 NON, oggetto di pignoramento, di proprietà della sig.ra Milani Giancarla.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Le unità oggetto di stima, come il resto del fabbricato in cui è inserita, si trovano allo stato di cantiere a rustico. Per quanto rilevabile lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto alle autorizzazioni



rilasciate. Le autorizzazioni edilizie sono scadute, dovranno essere ottenute nuove autorizzazioni per il completamento delle opere.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato attuale la documentazione catastale si limita all'elaborato planimetrico che coincide con lo stato dei luoghi. L'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA MEZZANELLA 7, FRAZIONE -, QUARTIERE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Mezzanella 7, frazione -, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **168,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n.3 unità immobiliari (sub.502, sub.506, sub.509) inserite all'interno di una originaria villa unifamiliare realizzata nei primi anni '60, posta nella zona periferica Est del Comune di Gallarate frazione "Cedrate". L'intero immobile è stato oggetto di completa riqualificazione attualmente sospesa e nello STATO DI CANTIERE A RUSTICO (vedi foto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di -.Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1066 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Strada della Mezzanella n.7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2010 Pratica n. VA0167317 in atti dal 24/05/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12030.1/2010)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.510 bcnc, sub.501, mapp.2204, sub.509 (stessa proprietà)
BOX attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.
- foglio 6 particella 1066 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria F/4, indirizzo catastale: Via della Mezzanella n.7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/05/2013 Pratica n. VA0074094 in atti dal 07/05/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 20770.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Corpo angolo N-E: Terrapieno, sub.510 bcnc. Corpo angolo N-O: Terrapieno, sub.510 bcnc, sub.507, terrapieno.



CANTINE attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.

- foglio 6 particella 1066 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria F/4, indirizzo catastale: Strada della Mezzanella n.7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/03/2013 Pratica n. VA0051073 in atti dal 27/03/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15303.1/2013)
Coerenze: Da Nord in senso orario: GIARDINO: sub.510 bcnc, sub.502 (stessa proprietà), mappali 2204-2453, strada privata mapp.1066. INGRESSO COMUNE SUD: sub.510 bcnc, sub.508. DISIMPEGNO SCALA: sub.508, sub.510 bcnc. UNITA' PIANO PRIMO F/4: Affaccio su strada della Mezzanella, affaccio su parti comuni.
ABITAZIONE attualmente allo stato rustico, realizzate solo fondazione e pareti perimetrali (vedi foto allegate). Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.1,5
ferrovia distante ca. km.2,5
aeroporto distante ca. km.10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:
livello di piano:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n.3 unità immobiliari (sub.502, sub.506, sub.509) inserite all'interno di una originaria villa unifamiliare realizzata nei primi anni '60, posta nella zona periferica Est del Comune di Gallarate frazione "Cedrate". L'intero immobile è stato oggetto di completa riqualificazione attualmente sospesa e nello STATO DI CANTIERE A RUSTICO (vedi foto). Le unità oggetto di stima sono costituite dall'intero spazio sottotetto posto a piano primo con annesse parti esclusive di pertinenza/accesso a piano terra, porzione esclusiva di giardino esterno oltre a box in corpo distaccato allo stato attuale costituito solo da fondazione in c.a. e pareti perimetrali a rustico (vedi foto). L'accesso carraio all'intera proprietà avviene dal lato Ovest della proprietà attraverso strada privata ricadente sul mapp.1066 e da ingresso pedonale direttamente sulla Strada della Mezzanella. La strada di accesso sul mappale 1066 consente accesso carraio anche all'abitazione realizzata sui mappali 2453 e 2204 confinanti a Sud. Nell'atto di divisione Notaio Bortoluzzi del 20/06/2013 REP.100521-12758 NON VIENE INDICATA UNA SERVITU' a favore dei mappali confinanti. La servitù RISULTA EVIDENTEMENTE ESERCITATA dall'epoca di costruzione delle abitazioni confinanti risalente ai primi anni '60.

L'intero fabbricato è stato originariamente realizzato nei primi anni '60 e successivamente modificato/ampliato fino alla conformazione attuale così distribuita:

- Ps1 Cantine
- Pt Abitazione
- P1 Abitazione

L'intera proprietà comprende un ampio spazio esterno oltre ad un corpo box doppio in posizione distaccata. I progetti autorizzati attualmente scaduti, con particolare riferimento all'ultima versione costituita dalla DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007, in merito alle unità sub.502, sub.506, sub.509 oggetto di stima prevedevano la realizzazione di:

- Abitazione a piano primo costituito da scala di accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno oltre a balcone lato Est.
- Ingresso esclusivo a piano terra per accesso alla scala.
- Locale caldaia e locale cantina a piano interrato.
- Box in corpo distaccato costituito da box doppio diviso in due unità sub.502 (oggetto di pignoramento) e sub.501 (non oggetto di pignoramento).

Si segnala che dalla DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007 si desume la presenza di locale caldaia a piano interrato apparentemente destinato all'installazione di caldaie per le due abitazioni in corso di realizzazione. Il locale caldaia è tuttavia definito dal sub.506, oggetto di pignoramento, di proprietà privata del sig. Milani Celeste Pietro. Si segnala inoltre che come desumibile dal progetto l'accesso al locale caldaia avviene tramite la cantina identificata con sub.507 NON, oggetto di pignoramento, di proprietà della sig.ra Milani Giancarla.

Le unità oggetto di stima sub.502, sub.506, sub.509 sono attualmente identificate dall'elaborato planimetrico aggiornato al 27/03/2013. Si precisa che l'elenco subalterni associato all'elaborato planimetrico NON riporta il sub.506 che viene tuttavia individuato nell'elaborato grafico e nella visura.



Le superfici indicate nelle tabelle si riferiscono all'ultima versione del progetto DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007 con verifiche con verifiche e campione in fase di sopralluogo.

Le superfici nette si riferiscono dei locali (non ancora realizzati) si riferiscono all'ultima versione del progetto DIA 98-2011 per variante al PdC 76-2007.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: condominiale realizzato in metallo con apertura manuale

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in Lamiera grecata con coibentazione in Tipo sandwich

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura. A rustico

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in NON presente

★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in NON presente

★★★★★★★★★★★★

portone di ingresso: NON presente

★★★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: NON presenti

★★★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in NON presente

★★★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in NON presente

★★★★★★★★★★★★

scaie: con rivestimento in NON presente

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: NON presente

★★★★★★★★★★★★

condizionamento: NON presente

★★★★★★★★★★★★

elettrico: NON presente

★★★★★★★★★★★★

gas: NON presente

★★★★★★★★★★★★

idrico: NON presente

★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

scaie esterne: C.A. gettato in opera

★★★★★★★★★★★★

scaie interne: C.A. gettato in opera

★★★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso PT sub.509	17,50	x	50 %	=	8,75
Abitazione P1 sub.509	118,00	x	100 %	=	118,00
Balcone P1 sub.509	5,50	x	30 %	=	1,65
Cantina PS1 sub.506	46,00	x	25 %	=	11,50
Box PT sub.502	22,50	x	50 %	=	11,25
Giardino esclusivo sub.509	216,00	x	5 %	=	10,80
Quota 1/2 parti comuni sub.510 benc	136,00	x	5 %	=	6,80
Totale:	561,50				168,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 4 Locali

Indirizzo: Gallarate via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 2.525,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 232.750,00 pari a 2.399,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate via Cattaneo

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 365.000,00 pari a 2.449,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 346.750,00 pari a 2.327,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 4 Locali

Indirizzo: Gallarate via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 370.000,00 pari a 2.605,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 351.500,00 pari a 2.475,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Internet



Descrizione: 3 Locali

Indirizzo: Gallarate via Trieste

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 268.000,00 pari a 2.271,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 254.600,00 pari a 2.157,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA Varese - Osservatorio Immobiliare 2024

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Internet

Valore minimo: 1.241,00

Valore massimo: 1.825,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato della proprietà costituito da n.3 unità immobiliari sub.502, sub.506, sub.509 inserite all'interno di una originaria villa unifamiliare realizzata nei primi anni '60, oggetto di completa riqualificazione attualmente sospesa e nello STATO DI CANTIERE A RUSTICO (vedi foto), il valore allo stato attuale viene determinato sottraendo al valore finale stimato ad opere finite, i costi di completamento delle opere ed i costi accessori. Considerata la presenza di unità di altra proprietà diverse opere richiederanno interventi coordinati con le altre unità presenti sub.501, sub.507, sub.508 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

- Sono stati analizzati i dati sui valori immobiliari in zona per edifici simili reperiti dalle principali banche dati (CCIAA Varese - OMI Agenzia del Territorio) oltre ad approfondite ricerche effettuate sul mercato immobiliare locale relativo ad offerte immobiliari. Sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con particolare riferimento al fatto che l'immobile costituisce comunque un edificio anni '60 completamente riqualificato e non di nuova realizzazione. Dalle ricerche e dalle considerazioni effettuate si determina un valore unitario di €.2.000/mq. ad opere finite da applicare alla superficie commerciale calcolata (vedi tabelle allegate).

- I costi complessivi di completamento vengono determinati in via parametrica sulla base di quanto rilevato/osservato in fase di sopralluogo. Sulla base dell'analisi dello stato di fatto e degli interventi di completamento necessari, delle particolari criticità dovute alla necessità di pratiche edilizie di completamento da concordare con altra proprietà, degli inevitabili imprevisti su un immobile in stato di cantiere dismesso, si attribuisce un costo unitario per il completamento di €.800/mq. da applicare alla superficie commerciale determinata (vedi tabelle allegate) comprensivo di costi accessori come spese generali e tecniche, spese allacci/interessi passivi sulle spese, spese commercializzazione e marketing, impianto cantiere/imprevisti/coordinamento con l'altra proprietà dell'immobile, profitto dell'imprenditore.

Si sottolineano le problematiche relative a:

- Adeguamenti normativi in quanto l'approvazione di nuove pratiche edilizie potrebbero



richiedere adeguamenti normativi diversi rispetto a quanto considerato originariamente all'epoca di presentazione dei progetti (es: strutture in c.a.).

- Rischi di ripresa cantiere in quanto presente altra proprietà con la quale sarà necessario concordare le modalità di presentazione di nuove pratiche edilizie e gli interventi da realizzare inevitabilmente in comune in quanto le unità oggetto di pignoramento non potranno oggettivamente essere completate in modo autonomo.

VEDI TABELLE ALLEGATE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2024 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari

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	168,75	0,00	82.000,00	82.000,00
				82.000,00 €	82.000,00 €

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: **€. 82.000,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.100,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.900,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

data 10/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Moretti

