TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

282/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Pariani

CF:PRNMSM64L07B300V
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13
telefono: 0331625299
email: parianim@libero.it
PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 282/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CAIELLO, della superficie commerciale di **87,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione, appartenente ad edificio pluripiano e plurialloggio denominato Condominio Marzabotto, sito in Gallarate, via Marzabotto n.12, in zona residenziale periferica del medesimo comune, quartiere Caiello.

Il fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in ragione di regolare titolo abilitativo edilizio del 20/06/1967, il cui completamento risale al marzo del 1968 (vedi documentazione reperita mediante accesso agli atti presso lo S.U.E. di Gallarate, versata nel Fascicolo Allegati).

L'edificio condominiale presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso pedonale e carraio da via Marzabotto;
- dotato di area pertinenziale scoperta sistemata a verde, cortili e camminamenti. La superficie della porzione sistemata a verde condominiale è pressochè equivalente a quella della superficie pavimentata. La superficie sist *** DATO OSCURATO *** emata a verde condominiale è dotata di una discreta e curata piantumazione (con essenze di medio ed alto fusto);
- l'edificio è dotato di un corpo scala condominiale, privo di ascensore, posto a servizio degli alloggi e dei relativi accessori;
- l'edificio che si articola su 4 piani fuori terra ed 1 seminterrato è complessivamente costituito da n.8 unità abitative (due per piano);
- l'edificio è dotato di centrale termica condominiale per il riscaldamento degli alloggi, rinnovata nel 2012;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio, considerata la vetustà dello stesso, sono da ritenersi discreti;
- la copertura dell'edificio, di tipo continuo, in lastre grecate di alluminio, è stata rinnovata nel 1995;
- dal cortile posteriore / Est al fabbricato si accede ai box auto. Sulla medesima area è posizionato un **piccolo fabbricato accessorio comune/condominiale destinato a deposito immondizie e ripostiglio** (Vedi estratto mappa catastale versato nel Fascicolo Allegati)

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato l'edificio, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche dell'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, oltre a quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati e versata nel predetto fascicolo), ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione di quest'ultimo, nonché quelle dell'alloggio; compresi la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 3,00 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto n.12, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da NORD ALLOGGIO: - a NORD: vano scala comune/condominiale e altra u.i. proprietà di terzi (attuale sub.1); - a EST: cortile comune; - a SUD: cortile comune / distacco su confine; - a OVEST: cortile comune. CANTINA: - a NORD: centrale termica condominiale; - a EST: enti comuni (corridoio/disimpegno di piano) e altra u.i. di proprietà di terzi; - a SUD: cortile comune; - a OVEST: cortile comune.
  Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa ed alla planimetria catastali acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Vedi anche coerenze contenute nell'atto di compravendita Notaio Andrea Tosi del 06/04/2010, Rep. 22.873 - Racc. 13.063, la cui copia è versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B

box singolo a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CAIELLO, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto singolo, appartenente ad edificio pluripiano e plurialloggio denominato Condominio Marzabotto, sito in Gallarate, via Marzabotto n.12, in zona residenziale periferica del medesimo comune, quartiere Caiello.

Il fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in ragione di regolare titolo abilitativo edilizio del 20/06/1967, il cui completamento risale al marzo del 1968 (vedi documentazione reperita mediante accesso agli atti presso lo S.U.E. di Gallarate, versata nel Fascicolo Allegati).

Per quanto attinente a caratteristiche e dotazioni dello stabile condominiale di via Marzabotto n.12 si rimanda a quanto già riferito nella analoga sezione del Corpo A.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato l'edificio, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche dell'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, oltre a quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati e versata nel predetto fascicolo), ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione di quest'ultimo, nonché quelle del box auto; compresi la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

Il Box Auto oggetto di stima trae accesso dal cortile condominiale, posto a Est dell'edificio

pluripiano. Il Box Auto è collocato alla estremità di una appendice del fabbricato residenziale (in corpo basso), adiacente la sagoma dello stabile condominiale, a confine col mappale n.2658.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO (S1), ha un'altezza interna di 2,50 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto n.12, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: altra u.i. / box auto proprietà di terzi; - a EST: cortile comune; - a SUD: altra u.i. appartenente alla particella n.2658; - a OVEST: cortile comune.
  Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa ed alla planimetria catastali acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Vedi anche coerenze contenute nell'atto di compravendita Notaio Andrea Tosi del 06/04/2010, Rep. 22.873 - Racc. 13.063, la cui copia è versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**100,26 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.962,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.962,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato 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 **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2010 a firma di Notaio TOSI ANDREA ai nn. 22874 / 13064 di repertorio, iscritta il 19/04/2010 a Milano 2 ai nn. 47334 / 10384 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .
Importo ipoteca: 168.000,00.
Importo capitale: 112.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Da ispezione ipotecaria risulta che il Sig. è soggetto debitore NON datore di ipoteca. Vedi Ispezione Ipotecaria del 16/02/2026 versata nel fascicolo allegati. Per quant'altro si rimanda alla medesima ispezione ipotecaria.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/04/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1601 di repertorio, iscritta il 29/01/2015 a Milano 2 ai nn. 7316 / 1044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 10.000,00.
Importo capitale: 7.469,82.
Vedi Ispezione Ipotecaria del 16/02/2026 versata nel fascicolo allegati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6030 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Milano 2 ai nn. 166915 / 114397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
Vedi Ispezione Ipotecaria del 11/03/2026 versata nel fascicolo allegati.

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:	**€. 2.200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.334,17**
Millesimi condominiali:	**114,30 (alloggio e cantina - sub.2) + 10,70 (Box Auto - sub.15) = 125 mill.**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Ulteriori avvertenze:
In base alle dichiarazioni assunte dall'Amministratore condominiale (vedi dichiarazione versata nel Fascicolo Allegati):

- **il condominio è dotato di un accessorio esterno ad uso ricovero/deposito immondizie,**

posizionato a confine con la particella n.2658 (lato SUD);

- NON risultano all'atto della redazione della presente perizia cause o conteziosi in corso;
- NON risultano atti ablativi da parte della PP:AA.;
- NON risultano vincoli storici o paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2010), con atto stipulato il 06/04/2010 a firma di Notaio Andea Tosi ai nn. 22873 / 13063 di repertorio, trascritto il 19/04/2010 a Milano 2 ai nn. 47333 / 28676.
Vedi: 1 - COMPRAVENDITA in oggetto versata nel fascicolo allegati; 2 - Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2010), con atto stipulato il 06/04/2010 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 22873 / 13063 di repertorio, trascritto il 19/04/2010 a Milano 2 ai nn. 47333 / 28676.
Vedi: 1 - COMPRAVENDITA in oggetto versata nel fascicolo allegati; 2 - Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1969 fino al 13/05/1981), con atto stipulato il 28/03/1969 a firma di Notaio Clemente Annoni ai nn. 5623 di repertorio, registrato il 15/04/1969 a Gallarate ai nn. 6060, trascritto il 18/04/1969 a Milano ai nn. 23496 / 17383.
Vedi ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1969 fino al 06/04/2010), con atto stipulato il 28/03/1969 a firma di Notaio Clemente Annoni ai nn. 5623 di repertorio, registrato il 15/04/1969 a Gallarate ai nn. 6060, trascritto il 18/04/1969 a Milano ai nn. 23496 / 17383.
Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/1981 fino al 06/04/2010), con atto stipulato il 13/05/1981 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 2777 di repertorio, registrato il 15/05/1981 a Gallarate ai nn. 1685, trascritto il 19/05/1981 a Milano 2 ai nn. 31426 / 24545.

, con l'atto indicato acquista la quota di 1/2 di

Vedi Ispezione Ipotecaria versata nel fascicolo allegati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta / Licenza di Concessione Edilizia **N. 249/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/05/1967 con il n.

3825/739 di protocollo, rilasciata il 20/06/1967 con il n. 3825/739 di protocollo, agibilità del 28/06/1968 con il n. 6541/739 di protocollo.
La comparazione dei grafici di progetto acquisiti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Gallarate, mediante accesso agli atti amministrativi edilizi, ha consentito di riscontrare quanto segue: - la tavola rappresentativa dell'edificio in pianta, riportante piano tipo e piano seminterrato, riproduce una conformazione e distribuzione degli spazi interni relativi alla centrale termica condominiale e ad una limitrofa cantina differenti dall'analogo elaborato grafico prodotto al comando VV.F. di Varese per l'ottenimento del necessario nulla osta di competenza; - l'elaborato grafico prodotto al comando VV.F. di Varese riproduce in maniera più verosimile / corretta quanto riscontrato in loco circa posizione e conformazione del locale centrale termica condominiale e del limitrofo locale cantina. Le differenze di cui sopra sono state evidenziate nell'elaborato grafico di rilievo e comparazione prodotti dallo scrivente, versati nel fascicolo allegati (Pianta Piano Seminterrato, rilievo del 12/03/2026 + Piante Piano Seminterrato pratica VV.F. / Progetto P.E. n.249/1967), con linea tratteggiata di contorno di colore celeste (vedi Fascicolo Allegati). Ad ogni modo, le unità immobiliari oggetto di stima risultano coerenti con gli elaborati grafici di progetto allegati alla licenza edilizia / nulla osta rilasciato dal Comune di Gallarate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera con Delibere di Consiglio Comunale n.29 del 03/06/2015 e n.30 del 04/06/2015 è stata definitivamente approvata la Variante al PGT (art. 13, comma 13, L.R. n.12/2005), l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

- Tipologia residenziale di massima in serie aperta.
- Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.
- Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell’altezza dell’edificio con un minimo di 5,00 m.
- Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

- Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

- Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria.
- Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

- Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m.

e) Vocazioni funzionali

- Destinazioni d’uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR - CTF.

.
Per quanto di maggior dettaglio si rimanda alla seguente specifica documentazione versata nel fascicolo allegati della presente relazione:

1. Documentazione relativa all'approvazione del PGT vigente;
2. Estratto PGT vigente completo di legenda;

3. Estratto PGT vigente con evidenziati gli immobili oggetto di procedura;
4. Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale / gli estremi catastali riferiti al Box Auto oggetto di pignoramento e stima, riportati nella Certificazione Notarile versata in atti e nell'Atto di Pignoramento, **NON risultano coerenti con gli estremi identificativi catastali desunti dalle visure effettuate dallo scrivente**, versate nel fascicolo allegati (a cui si rimanda per un confronto dei documenti citati). In proposito si riferisce quanto segue:

1. l'**Atto di Pignoramento è datato 10/09/2025**. A tale data gli identificativi catastali ivi riportati per gli immobili oggetto di pignoramento risultano corretti e coerenti, come si evince dalle visure storiche per immobile acquisite e versate nel Fascicolo Allegati cui si rimanda;
2. la **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale in atti è datata 02/12/2025**. A tale data gli identificativi catastali ivi riportati per gli immobili oggetto di pignoramento risultano corretti e coerenti, come si evince dalle visure storiche per immobile acquisite e versate nel Fascicolo Allegati cui si rimanda;
3. **Successivamente**, precisamente il 15/12/2025, **l'Agenzia del Territorio introduce d'ufficio Variazione degli idetificativi catastali relativi al Box Auto**. Precisamente:
    1. il numero della particella catastale riferito all'unità immobiliare in questione / Box Auto viene variato da n.2656 a n.2089;
    2. il numero identificativo del subalterno riferito all'unità immobiliare in questione / Box Auto viene anch'esso modificato da Sub.1 a Sub.15.
    3. in ragione della variazione catastale introdotta d'ufficio il 15/12/2025 (vedi visura catasatle versata nel Fascicolo Allegati), **il Box Auto oggetto di stima è ora identificato col sub.15 del mappale n.2089 del Fg. n.3 della Sezione Urbana CA del Comune di Gallarate**;

Per quanto invece concerne l'unità abitativa oggetto di pignoramento e stima: gli identificativi catastali / gli estremi catastali riferiti a tale unità immobiliare, riportati nella Certificazione Notarile versata in atti e nell'Atto di Pignoramento, **risultano corretti e coerenti con gli identificativi / estremi catastali desunti dalle visure storiche per immobile** effettuate dallo scrivente, versate nel fascicolo allegati (a cui si rimanda per un confronto dei documenti citati)

Ciò detto: **gli attuali identifictivi / estremi catastali delle unità immobiliari oggetto di procedura** (in parte variati rispetto a quanto riportato nei predetti documenti in atti della procedura esecutiva) **si riferiscono comunque agli immobili oggetto di stima**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n.12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT)
L'immobile risulta **conforme**..
La conformità edilizia è stata riscontrata sia per l'alloggio completo della cantina accessoria (di cui al sub.2), sia per il box auto (di cui all'attuale sub.15 già sub.1).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n.652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n.1249 del 11/08/1939 + D.P.R. n.650 del 26/10/1972 + Legge n.52 del 27/02/1985 + D.M. n.28 del 02/01/1998 + Legge n.122 del 30/07/2010+ Circ. Ag. Entrate n.2 / 2010)
L'immobile risulta **conforme**..
La conformità catastale è stata riscontrata sia per l'alloggio completo della cantina accessoria (di cui

al sub.2), sia per il box auto (di cui all'attuale sub.15 già sub.1).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
Per ulteriori dettagli si rimanda al punto 8 "Giudizi di Conformità".

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Legge n. 46/90 + D.M. n. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Sostituzione / Collocazione dei contabilizzatori calore presenti sui radiatori dll'alloggio: €.400,00

.
Trattasi di IMPIANTO di RISCALDAMENTO condominiale, di tipo centralizzato, con generatore a gas metano. L'impianto non eroga il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria che è demandato ad impianto specifico in dotazione all'alloggio. La centrale termica / il generatore sono stati ammodernati / sostituito nel 2012. L'impianto è dotato di contabilizzazione calore individuale / per alloggio i cui contabilizzatori della quota erogazione calore variabile sono posizionati sui singoli radiatori dell'alloggio. Come da informazioni assunte dall'Amministratore dello stabile, i contabilizzatori esistenti sui radiatori debbono essere sostituiti. Il relativo costo ammonta a circa €.400,00 per l'unità abitativa oggetto di stima.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto NON a norma (normativa di riferimento: Legge n. 46/90 + D.M. n. 37/2008 + Norme CEI)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione dell'impianto comporta il suo rinnovo / la messa a norma nel rispetto della vigente normativa di riferimento in materia di impianti elettrici.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo IMPIANTO ELETTRICO (non si procede a indicare il costo in quanto il valore di stima preso a riferimento per unità di superficie è riferito ad immobili necessitanti di opere manutentive straordinarie e di messa a norma dei relativi impianti)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi .
La regolarizzazione dell'impianto comporta il suo rinnovo / la messa a norma nel rispetto della vigente normativa di riferimento in materia di impianti elettrici.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto NON a norma ed allo stato disattivato (normativa di riferimento: Legge n. 46/90 + D.M. n. 37/2008 + Norme UNI CIG 7129)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione dell'impianto comporta il suo rinnovo / la messa a norma nel rispetto della vigente normativa di riferimento in materia di impianti gas metano.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo IMPIANTO GAS METANO (non si procede a indicare il costo in quanto il valore di stima preso a riferimento per unità di superficie è riferito ad immobili necessitanti di opere manutentive straordinarie e di messa a norma dei relativi impianti)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi .
La regolarizzazione dell'impianto comporta il suo rinnovo / messa a norma nel rispetto della vigente normativa di riferimento in materia di impianti gas metano.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto NON a norma (normativa di riferimento: Legge n. 46/90 + D.M. n. 37/2008 + Norme UNI 9182 + Norme UNI EN 806-1/2/3/4)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione comporta la realizzazione di un nuovo impianto idrico-sanitario.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo IMPIANTO IDRICO SAN. (non si procede a indicare il costo in quanto il valore di stima preso a riferimento per unità di superficie è riferito ad immobili necessitanti di opere manutentive straordinarie e di messa a norma dei relativi impianti)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi .
La regolarizzazione comporta la realizzazione di un nuovo impianto idrico-sanitario.

BENI IN GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, QUARTIERE CAIELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CAIELLO, della superficie commerciale di **87,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione, appartenente ad edificio pluripiano e plurialloggio denominato Condominio Marzabotto, sito in Gallarate, via Marzabotto n.12, in zona residenziale

periferica del medesimo comune, quartiere Caiello.

Il fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in ragione di regolare titolo abilitativo edilizio del 20/06/1967, il cui completamento risale al marzo del 1968 (vedi documentazione reperita mediante accesso agli atti presso lo S.U.E. di Gallarate, versata nel Fascicolo Allegati).

L'edificio condominiale presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso pedonale e carraio da via Marzabotto;
- dotato di area pertinenziale scoperta sistemata a verde, cortili e camminamenti. La superficie della porzione sistemata a verde condominiale è pressochè equivalente a quella della superficie pavimentata. La superficie sist *** DATO OSCURATO *** emata a verde condominiale è dotata di una discreta e curata piantumazione (con essenze di medio ed alto fusto);
- l'edificio è dotato di un corpo scala condominiale, privo di ascensore, posto a servizio degli alloggi e dei relativi accessori;
- l'edificio che si articola su 4 piani fuori terra ed 1 seminterrato è complessivamente costituito da n.8 unità abitative (due per piano);
- l'edificio è dotato di centrale termica condominiale per il riscaldamento degli alloggi, rinnovata nel 2012;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio, considerata la vetustà dello stesso, sono da ritenersi discreti;
- la copertura dell'edificio, di tipo continuo, in lastre grecate di alluminio, è stata rinnovata nel 1995;
- dal cortile posteriore / Est al fabbricato si accede ai box auto. Sulla medesima area è posizionato un **piccolo fabbricato accessorio comune/condominiale destinato a deposito immondizie e ripostiglio** (Vedi estratto mappa catastale versato nel Fascicolo Allegati)

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato l'edificio, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche dell'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, oltre a quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati e versata nel predetto fascicolo), ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione di quest'ultimo, nonché quelle dell'alloggio; compresi la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO, ha un'altezza interna di 3,00 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto n.12, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da NORD ALLOGGIO: - a NORD: vano scala comune/condominiale e altra u.i. proprietà di terzi (attuale sub.1); - a EST: cortile comune; - a SUD: cortile comune / distacco su confine; - a OVEST: cortile comune. CANTINA: - a NORD: centrale termica condominiale; - a EST: enti comuni (corridoio/disimpegno di piano) e altra u.i. di proprietà di terzi; - a SUD: cortile comune; - a OVEST: cortile comune.
  Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa ed alla planimetria catastali acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Vedi anche coerenze

contenute nell'atto di compravendita Notaio Andrea Tosi del 06/04/2010, Rep. 22.873 - Racc. 13.063, la cui copia è versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura



Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura



Prospetto Nord-Ovest su via Marzabotto



Vista prospettica da corte interna - Fronte Sud-Ovest


Vista aerea dell'edificio cui appartiene l'Alloggio oggetto di stima - Fronte strada / Nord-Ovest


Vista aerea dell'edificio cui appartiene l'Alloggio oggetto di stima - Fronte cortile / Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Gallarata in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura


Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura


Vista esterna del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima - Verso via Marzabotto


Vista esterna del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima - Verso cortile interno

SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola media inferiore	buono
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	ottimo
autostrada distante 2,3 Km	ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto di stima è collocato a Piano Rialzato dello stabile condominiale di via Marzabotto n.12, in Gallarate. Esso occupa la parte destra del piano dello stabile (vedi planimetria catastale reperita e versata nel Fascicoilo Allegati).

L'alloggio è così composto: disimpegno di ingresso + cucina abitabile (esposta a Ovest / verso strada) dotata di balcone + soggiorno (esposto a Est / su cortile interno) dotato di balcone + disimpegno notte + n.2 ampie camere da letto (una esposta a Ovest ed una a Est) + servizio igienico competo, con finestra esposta a Sud.

L'Alloggio è altresì dotato di locale cantina (accessorio) aereato ed illuminato da n.3 finestre di piccole dimensioni.

L'Alloggio può definirsi in ordinario stato di conservazione ma necessita di interventi manutentivi straordinari di un certo "peso"; soprattutto di carattere impiantistico (impianto elettrico + gas + produzione acqua calda sanitaria + idrico che non risultano a norma e/o sicuri e funzionanti). Necessita anche della sostituzione dei serramenti esterni e dei relativi dispositivi di oscuramento. Tali opere comporteranno comunque la contestuale esecuzione di opere murarie ad esse correlate e necessarie, quali: rifacimento delle pavimentazioni e delle relative stratigrafie di sottofondo, rifacimento dei rivestimenti ceramici in bagno e cucina, sostituzione delle porte interne e della porta di ingresso, ... e imbiancature finali di pareti e soffitti.

Le riprese fotografiche riprodotte nella presente relazione, nonché quelle ulteriori versate nel Fascicolo Allegati (vedi Allegato Fotografico), unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e/o prodotta dallo scrivente in ragione dei rilievi effettuati, ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano la composizione e l'articolazione dell'alloggio, la propria consistenza, le finiture, le dotazioni e lo stato in cui l'alloggio si trova.

Nella sezione "Descrizione dettagliata" vengono fornite informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato a smalto con apertura motorizzata con chiave e radiocomando. Trattasi del cancello carraio.	nella media
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato a smalto con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale di accesso al vano scala dello stabile.	nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in	scarso

legno di abete (verniciato). Serramenti esterni originali (anno 1968), con vetro semplice da 3 mm.

infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato con specchiature in vetro stampato. Porte originali (anno 1968). — scarso

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata con coibentazione in abbinata alla lamiera grecata di copertura. Manto di copertura posato nel 1995. — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota (mattoni pieni in laterizio + controtavolato interno in forati di laterizio) con coibentazione in assente. Muratura di tamponamento facciavista. — al di sopra della media

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e asfalto. Trattasi dei camminamenti perimetrali esterni e delle pavimentazioni della rampa carraia e del cortile interno antistante i box auto. — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento e graniglia (tipo alla veneziana). Presente nei disimpegni, nel soggiorno e nelle camere da letto. — nella media

plafoni: realizzati in intonaco a civile tinteggiato — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e metallo , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. Portoncino di ingresso all'alloggio. — pessimo

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza. Trattasi del portoncino di ingresso al vano scala condominiale. — mediocre

scale: con rivestimento in pietra naturale. Trattasi della scala comune / condominiale. — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (monocottura e smaltata). In cucina - formato 30x30 cm, monocottura, sovrapposta alla pavimentazione preesistente; nel bagno - formato 10x20 cm, smaltata, originale (1968). — nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Disimpegni comuni/condominiali di piano seminterrato + cantina dell'alloggio. — nella media

Degli Impianti:

citofonico: semplice conformità: non conforme — scarso

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Vedi giudizio di conformità impianto — molto scarso

fognatura: acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in rete separata con recapito in collettore / rete comunale. conformità: non rilevabile. Trattasi dell'impianto fognario — al di sotto della media

condominiale.

gas: in parte a vista e in parte sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non conforme. Impianto attualmente posto a servizio / ad alimentazione dei fuochi cucina e dello scalda bagno (ACS) ivi presente — molto scarso

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile — al di sotto della media

termico: centralizzato / condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme. Radiatori / termosifoni dotati di contabilizzatori calore per consumo quota variabile — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. Necessitano di intervento manutentivo per effetti carbonatazione calcestruzzo e ossidazione armature metalliche. — al di sotto della media

copertura: a falde costruita in legno. Originale del 1968. — al di sopra della media

fondazioni: travi continue e a plinto costruite in cemento armato — nella media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi della scala condominiale. — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

travi: costruite in cemento armato in spessore di solaio — nella media



Disimpegno di ingresso



Disimpegno camere / notte



Cucina



Soggiorno



Camera n.1 - Est



Camera n.2 - Ovest

CLASSE ENERGETICA:

G

[348.42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12070 - 000199 / 10 registrata in data 23/03/2010

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
Alloggio	84,70	x	100 %	=	84,70
Balcone cucina	2,40	x	30 %	=	0,72
Balcone soggiorno	3,30	x	30 %	=	0,99
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	**95,40**				**87,66**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:
1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima e le parti comuni condominiali dello stabile cui la stessa appartiene.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne/comuni si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.
Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (ALLOGGI in condominio), presenti nella medesima zona e/o località, simili per vetustà e caratteristiche intrinseche (consistenza, composizione dell'alloggio, finiture, ... ecc.) ed estrinseche (caratteristiche dipendenti dalla tipologia edilizia, dal contesto di appartenenza e dalle dotazioni condominiali, ... ecc.), da sottoporre ad intervento di manutenzione straordinaria "pesante" (sostituzione serramenti interni ed esterni, rinnovo pavimenti, rinnovo e messa a norma degli impianti, sostituzone apparecchi sanitari e rubinetterie, rifacimento

rivestimento bagni e cucina, opere murarie necessarie ed assistenze, ... imbiancature finali).

Detto valore, se necessario, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento (per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento), sarà successivamente rapportato al caso di stima.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:
Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;
Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;
Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento (se necessario) eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese, ... ecc.), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul proprio valore commerciale, tenuto conto del proprio stato di consevazione e manutenzione (necessitanti interventi manutentivi straordinari e di messa a norma degli impianti) è stato preso a riferimento il seguente **VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale, relativo all'unità abitativa oggetto di stima: Valore Medio Ordinario per unità di superficie lorda commerciale preso a riferimento = €.700,00/mq (euro settecento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati (se necessario) i conseguenti e apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,66	x	700,00	=	**61.362,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.362,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.362,00**

BENI IN GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, QUARTIERE CAIELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CAIELLO, della superficie commerciale di **12,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto singolo, appartenente ad edificio pluripiano e plurialloggio denominato Condominio Marzabotto, sito in Gallarate, via Marzabotto n.12, in zona residenziale periferica del medesimo comune, quartiere Caiello.

Il fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima è stato realizzato in ragione di regolare titolo abilitativo edilizio del 20/06/1967, il cui completamento risale al marzo del 1968 (vedi documentazione reperita mediante accesso agli atti presso lo S.U.E. di Gallarate, versata nel Fascicolo Allegati).

Per quanto attinente a caratteristiche e dotazioni dello stabile condominiale di via Marzabotto n.12 si rimanda a quanto già riferito nella analoga sezione del Corpo A.

Per quanto concerne le ulteriori caratteristiche del contesto urbano in cui è collocato l'edificio, le relative dotazioni di servizi, ... ecc., nonché le caratteristiche dell'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.

Le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, oltre a quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita o prodotta dallo scrivente (in ragione dei rilievi effettuati e versata nel predetto fascicolo), ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano il contesto edilizio/urbano in cui l'edificio è inserito, la composizione e l'articolazione di quest'ultimo, nonché quelle del box auto; compresi la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluoghi, oltre a quant'altro precedentemente e qui di seguito descritto.

Il Box Auto oggetto di stima trae accesso dal cortile condominiale, posto a Est dell'edificio pluripiano. Il Box Auto è collocato alla estremità di una appendice del fabbricato residenziale (in corpo basso), adiacente la sagoma dello stabile condominiale, a confine col mappale n.2658.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO (S1), ha un'altezza interna di 2,50 m circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto n.12, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: In senso orario da NORD: - a NORD: altra u.i. / box auto proprietà di terzi; - a EST: cortile comune; - a SUD: altra u.i. appartenente alla particella n.2658; - a OVEST: cortile comune.
  Per maggior evidenza di coerenze e confini si rimanda all'estratto mappa ed alla planimetria catastali acquisiti dallo scrivente e versati nel Fascicolo Allegati. Vedi anche coerenze contenute nell'atto di compravendita Notaio Andrea Tosi del 06/04/2010, Rep. 22.873 - Racc. 13.063, la cui copia è versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



Vista frontale del Box Auto



Scorcio del Box Auto e suo posizionamento rispetto all'edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Gallarata in un'area residenziale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura



Vista aerea del contesto edilizio in cui è inserito l'edificio cui appartengono le uu.ii. oggetto di procedura



Vista esterna del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima - Verso via Marzabotto



Vista esterna del fabbricato cui appartiene la u.i. oggetto di stima - Verso cortile interno

SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
scuola elementare	buono
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola media inferiore	buono
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11 Km	ottimo

autostrada distante 2,3 Km — ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — nella media
stato di manutenzione: — mediocre
qualità degli impianti: — mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Box Auto, di tipo singolo, è di dimensioni ordinarie (Larghezza 244 cm - Profondità 517 cm - Altezza 250 cm circa - Superficie 12,60 mq circa). Tuttavia, il serramento basculante di chiusura e accesso al Box Auto è di dimensioni inferiori all'ordinarietà di oggi (è di circa 2,10 m).

La sua posizione di testa (estremità a confine con la particella n.2658) e le dimensioni della basculante rendono complesse / difficoltose le manovre in ingresso e in uscita delle autovetture.

Le riprese fotografiche qui riprodotte, nonché quelle versate nel Fascicolo Allegati, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e/o prodotta dallo scrivente ben e compiutamente rappresentano, "descrivono" e documentano lo stato in cui il box auto si trova, le proprie caratteristiche e la capacità di parcamento.

Nella sezione "Descrizione dettagliata" vengono fornite informazioni di utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato a smaltato con apertura motorizzata con chiave e radiocomando. trattasi del cancello carraio — nella media

infissi esterni: basculante con apertura manuale realizzati in lamiera verniciata — scarso

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento — nella media

plafoni: realizzati in intonaco tinteggiato — mediocre

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento — mediocre

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e asfalto — mediocre

rivestimento interno: posto in pareti verticali realizzato in intonaco di cemento tinteggiato — mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni e forato di laterizio interno con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco plastico — al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in membrane impermeabili bituminose con coibentazione in assente — al di sotto della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

fondazioni: continue costruite in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato. In spessore di solaio — nella media

copertura: piana costruita in solaio in — nella media

laterocemento

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme molto scarso



Vista esterna Box Auto



Vista interna Box Auto



Vista esterna Box Auto



Vista interna Box Auto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo	12,60	x	100 %	=	12,60

Totale:	**12,60**	**12,60**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.
Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.
Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:
1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.
Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione/stima e le parti comuni condominiali dello stabile cui la stessa appartiene.
Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa e le sue parti esterne/comuni si trovano.
Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, riferito ad immobili simili a quello oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.
Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, è riferito a Box Auto, singoli, presenti nella medesima zona e/o località, simili per vetustà e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in anologo stato di manutenzione e conservazione.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.
Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:
Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;
Fase n°2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;
Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame.
Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese, ...), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori medi/ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore medio preso a riferimento per la presente stima.
Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche

incidenti sul proprio valore commerciale, è stato preso a riferimento il seguente **VALORE medio/ordinario di mercato, espresso a corpo, relativo a Box Auto singoli simili a quello oggetto di stima: Valore Medio Ordinario per Box Auto Singolo preso a riferimento = €.10.000,00/cad. (euro diecimila/00).**
Tale valore di riferimento, medio ed ordinario come sopra premesso, è stato oggetto di adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano l'unità immobiliare oggetto di stima rispetto all'ordinarietà del mercato.
Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'unità immobiliare, si è determinato il più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita (all'attualità e nello stato di fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Deprezzamento per collocazione di testa e accesso di dimensioni inferiori alla media comportanti difficoltà di accesso al Box Auto	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima e l'edificio condominiale cui le stesse appartengono.

I valori individuati per le unità immobiliari oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi:

1. per l'**Alloggio** ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, stato di conservazione e manutenzione, da assoggettare ad interventi di carattere manutentivo straordinario;
2. per il **Box Auto** ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, stato di conservazione e manutenzione;

presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località e che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo / criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio / ordinario di mercato per unità di superficie

commerciale di immobili simili a quello in esame (come sopra specificato), utilizzabile quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione ...).

Le fonti di informazione consultate allo scopo di individuare i valori di riferimento per le stima da eseguire sono state:

1. **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate** - Le quotazioni OMI forniscono semestralmente valori minimi e massimi al metro quadro (Euro/mq) suddivisi per zona omogenea, tipologia edilizia (residenziale, commerciale, ecc.) e stato conservativo.
2. **Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** (Agenzia delle Entrate) - La banca dati online consente di visualizzare i prezzi effettivi degli immobili indicati negli atti di compravendita, fondamentale per conoscere i reali prezzi di scambio.
3. **Portali Immobiliari** (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it, ...) - Utilizzati per analizzare i prezzi di offerta (prezzi "a richiesta"), utili per valutare la concorrenza e il sentiment di mercato attuale, sebbene i prezzi siano generalmente superiori a quelli finali di vendita.
4. **Agenzie Immobiliari** in Gallarate.
5. **Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Varese** (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese) - Rilevano periodicamente i prezzi degli immobili, offrendo dati localizzati e affidabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + ecc., ed inoltre: Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese) + Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e Portali Immobiliari (relativi al mercato immobiliare locale)

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	87,66	0,00	61.362,00	61.362,00
B	box singolo	12,60	0,00	9.000,00	9.000,00
				70.362,00 €	**70.362,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NON RICADE IL CASO DI SPECIE / NON NECESSITA NEL CASO DI SPECIE.	**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 400,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.962,00**
(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:	**€. 69.962,00**
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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 2.334,17**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 127,83**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.500,00**

data 01/04/2026

il tecnico incaricato
Massimo Pariani