



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

458/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 Srl

DEBITORE:

SIENA NPL 2018 Srl

GIUDICE:

Dr.sa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Beatrice BOVA

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a GOLASECCA Via ROMA 16, della superficie commerciale di **67,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di negozio al piano terra facente parte del fabbricato cortilizio in linea prospettante su via Roma: l'unità immobiliare è costituita da un vano principale e ambienti accessori annessi, quali un retro-negozio, un ripostiglio e un wc accessibile dal portico prospettante sulla corte interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 50, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 16, piano: Terra, intestato a

derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mappale 409, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.6), corte comune, via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della visura catastale (ALL. 7a), della scheda catastale (ALL. 9a) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.057,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.057,50
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



L'unità immobiliare, con annessi accessori, non è attualmente adibita ad alcuna attività commerciale ed è in uso agli esecutati, utilizzata dagli stessi come ripostiglio e deposito, collegati all'abitazione principale di residenza (descritta al successivo LOTTO 2 della presente relazione), e come risultante da certificato di residenza/stato di famiglia (ALL.14). Durante il primo sopralluogo effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'*Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di *Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro *l*, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'*Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di *Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00



Millesimi condominiali:

**non esiste
costituzione di
condominio.**

Ulteriori avvertenze:

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) .

All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a - ALL. 6d - ALL. 6e (titoli di provenienza), visura storica catastale (ALL.7a).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7a) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano titoli di provenienza reperiti agli atti (ALL. 6a - ALL.6d - ALL.6e)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonchè per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a _____, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica Edilizia N. **21/86 (Concessione Edilizia n. 20/86)**, intestata a _____, per lavori di "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" - porzione mapp. n. 454, presentata il 10/10/1986, rilasciata il 22/07/1986 con il n. 20/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" per ampliamento del negozio.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11a).



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione (NAF)", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 18 -18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7a (visura storica catastale) - ALL. 9a (scheda catastale) - ALL. 12a (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a, ALL.6d, ALL.6e (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo si è riscontrata la mancata presenza della porta di collegamento tra il negozio e il locale adiacente adibito a cucina (appartenente ad altra unità, come meglio identificata al successivo lotto 2 della presente relazione), riportata invece sulla planimetria di progetto dell'ultima pratica edilizia autorizzata (la PE 21/86), nonché sulla scheda catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere difformi dall'ultimo titolo edilizio approvato .

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

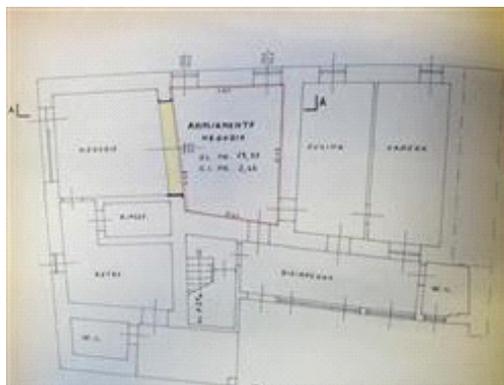
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €1.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da €516 a €5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi eventuali diritti segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere difformi sopra descritte . Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale (in ogni caso dovuto a chiusura della pratica edilizia in sanatoria), si rinvia alla descrizione riportata al punto 8.2 "conformità catastale".

Si riporta di seguito la planimetria autorizzata (con PE 21/86) dove si rileva la presenza della porta di collegamento tra negozio e cucina, oggetto di futura sanatoria (come sopra descritta).



Planimetria di progetto allegata alla PE 21/86

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per le difformità già evidenziate nella sezione "conformità edilizia", si rende necessaria l'aggiornamento della scheda catastale del piano terra reperita agli atti, da effettuarsi successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

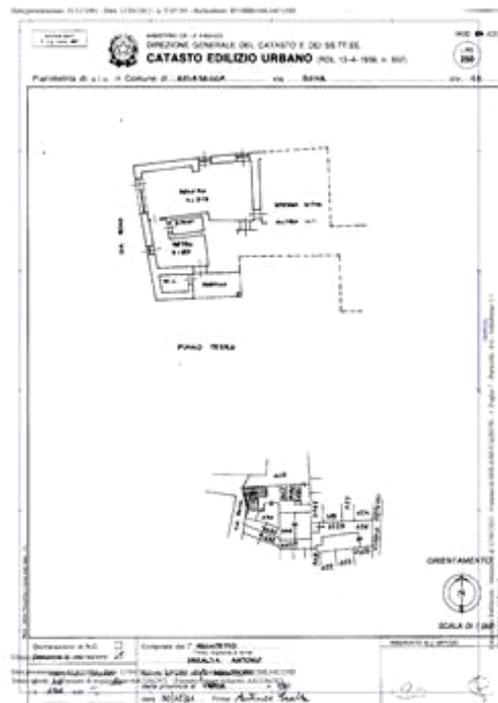
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento della scheda catastale (ALL.9a), dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia").

Si riporta di seguito la planimetria catastale agli atti (ALLL.9a), che sarà oggetto di aggiornamento, dopo l'approvazione della pratica edilizia in sanatoria.



SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzoneamento e dalle norme tecniche



dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6a) e precedenti (ALL. 6d - ALL. 6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL.7a).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione di nuova caldaia e collegamento, e rilascio dei certificati di conformità: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche ed adeguamento impiantistico, e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità e hanno dichiarato, in particolare, che l'impianto di riscaldamento è dismesso.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 16

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



PDF Eraser Free

negozio a GOLASECCA Via ROMA 16, della superficie commerciale di **67,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena propri
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di negozio al piano terra facente parte del fabbricato cortilizio in linea prospettante su via Roma: l'unità immobiliare è costituita da un vano principale e ambienti accessori annessi, quali un retro-negozio, un ripostiglio e un wc accessibile dal portico prospettante sulla corte interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 50, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 16, piano: Terra, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mappale 409, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.6), corte comune, via Roma.
A miglior specifica, si prenda visione della visura catastale (ALL. 7a), della scheda catastale (ALL. 9a) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



VISTA VANO PRINCIPALE (NEGOZIO)



VISTA RETRO NEGOZIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



PDF Eraser Free

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità commerciale è posta al piano terra ed è accessibile al pubblico direttamente dalla porta/vetrina posta su Via Roma: trattasi di unico vano adibito a negozio avente, oltre alla vetrina principale, anche due finestre prospettanti su via privata laterale. Il vano, open space, è comunicante con una zona retro-negozio che presenta un affaccio su via Roma e accesso diretto da portico di proprietà (collegato al cortile interno comune). Dal medesimo portico si accede al servizio igienico pertinenziale, privo di finestra. L'ambiente principale presenta pavimentazione in ceramica a forma ottagonale, mentre gli spazi accessori hanno pavimentazione in piastrelle rettangolari color mattone. L'ambiente principale ha finiture con intonaco a civile fine e presenta alcune parti dei muri perimetrali rivestite con perlinatura in legno. L'unità non è servita da impianto di riscaldamento; il servizio igienico risulta attualmente non in uso seppure dotato di apparecchi sanitari principali. Le finiture interne e lo stato conservativo denotano un stato di abbandono, conseguente alla dismissione dell'ultima attività commerciale ivi insediata. Le finiture presenti sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 1), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle due finestre presenti nel "negozio". Diversamente, i serramenti dei vani accessori hanno telaio in ferro.	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale grigia. Tale finitura è riferita al portico pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con	nella media	



PDF Eraser Free

autobloccanti.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di varie dimensioni (nei vani principali). Il servizio igienico e gli accessori presentano pavimentazione in ceramica colore cotto dim. 10x15 ca, e rivestimento sulle pareti 20x20, colore chiaro.

mediocre 

plafoni: realizzati in laterocemento, con abbassamenti in cartongesso nel vano negozio.

al di sotto della media 

portone di ingresso: porta vetrina con saracinesca avvolgibile in ferro. Tale finitura è riferita all'ingresso principale al negozio, da via Roma. La porta esterna al wc è in ferro-alluminio.

nella media 

protezioni infissi esterni: griglie esterne realizzate in ferro.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco a grana grossa colorato.

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti; realizzato in intonaco a civile grana fine.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: cavi sottotraccia e/o canaline esterne con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

termico: conformità: non rilevabile. Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: l'impianto esistente, seppure parzialmente schematizzato, è di fatto stato dismesso. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

mediocre 



PDF Eraser Free



particolare serramento laterale



vista servizio igienico



vista retro negozio



vista negozio



PDF Eraser Free



vista portico esclusivo (lato cortile interno)

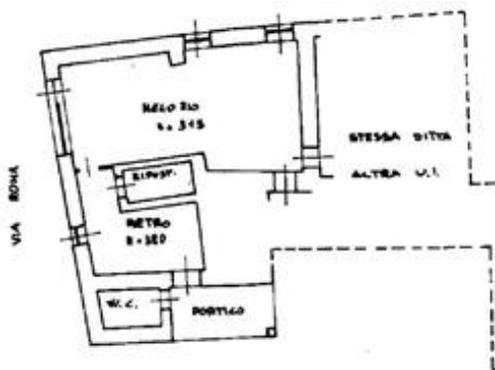
CLASSE ENERGETICA:

[433,78 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 1207700004516 (ALL.16a) registrata in data
23/11/2016

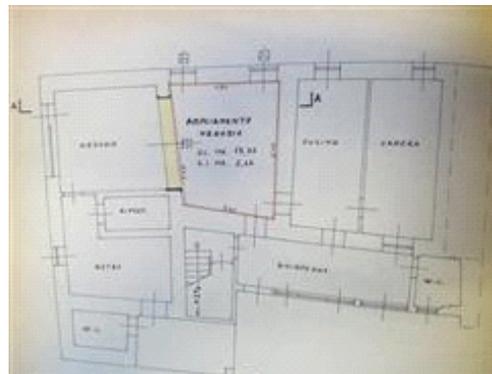
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale (lorda) negozio	52,00	x	100 %	=	52,00
Superficie commerciale (lorda) retro-negozio+servizio	30,00	x	50 %	=	15,00
dipendenza esclusiva (portico)	8,00	x	10 %	=	0,80
Totale:	90,00				67,80



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA DA PROGETTO DI CUI ALLA PE 21-86



PDF Eraser Free

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozi - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50



Superfici accessorie:

Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE NEGOZIO= mq 52,00 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE ACCESSORI PERTINENZIALI (RETRO NEGOZIO E RIPOSTIGLIO) = mq 23,50 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE SERVIZIO IGIENICO = mq 6,50 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE PORTICO ESCLUSIVO =8,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,80 x 950,00 = **64.410,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	590,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio, Camera di Commercio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	67,80	0,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, le specifiche destinazioni d'uso (negozio e accessori pertinenziali) e le relative superfici, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.792,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.057,50**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.057,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità abitativa in corte su due livelli** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **212,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli facente parte del contesto cortilizio di via Roma 10: il piano terra (catastalmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub. 6) è composto da un "disimpegno/veranda" di ingresso da cui si accede ad un locale cucina e ad un altro vano adiacente (aventi affaccio sulla via privata laterale), nonchè ad un piccolo servizio igienico con affaccio sulla corte comune. Dallo stesso disimpegno si accede poi al vano scala interno che conduce agli ambienti abitativi e accessori del primo piano (catastalmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub.7): al primo piano trovano ubicazione cucina, soggiorno, due camere comunicanti tra loro, un disimpegno (ubicato sopra la "veranda" del piano terra) e un servizio igienico. L'unità è dotata di ampio terrazzo e balcone prospettanti sia sulla corte interna che sulla via Roma. L'accesso principale all'abitazione avviene dalla corte comune al piano terra, dopo aver percorso l'androne di ingresso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, interno F, ha un'altezza interna di varia (2.70-2.80-3.00 mt). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.5).
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).
- foglio 7 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: PRIMO, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, Via Roma.
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1975.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,20 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:	€ 149.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.215,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.215,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare (e gli annessi accessori) è attualmente utilizzata quale abitazione principale dagli esecutati, come risultante da certificato di residenza/stato di famiglia (ALL.14). Durante i sopralluoghi effettuati in data 20/04/2022 e 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativi verbali n. 1 e n. 2 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro
, derivante da Verbale di pignoramento immobili.



La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste
Ulteriori avvertenze:	costituzione di
	condominio

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) . All'unità residenziale competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a - ALL.6d - ALL.6e (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7b).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7a) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano titoli di provenienza reperiti agli atti (ALL. 6a - ALL.6d - ALL.6e)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e



descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **38/69 (Nulla Osta n. 33)**, intestata a _____), per lavori di "Costruzione servizio igienico e terrazzo" mappale n. 454 -Via Roma 10, presentata il 27/05/1969 con il n. 1541 di protocollo, rilasciata il 12/06/1969 con il n. 33 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione del servizio igienico e del terrazzo - mappale n. 454. L'inizio lavori è avvenuto il 31/05/1970.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11b)

Pratica Edilizia N. **66/75 (Nulla Osta n. 35)**, intestata a _____), per lavori di "Sistemazione stabile - costruzione bagno al piano primo e un servizio igienico al piano terra" mappale n. 454 -Via Roma 10, presentata il 27/10/1975 con il n. 3394 di protocollo, rilasciata il 26/05/1976 con il n. 35 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione del bagno al piano primo e del servizio igienico al piano terra - mappale n. 454. L'inizio lavori è avvenuto il 09/06/1976.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11c).

Pratica Edilizia N. **57/80 (Concessione Edilizia n. 47/80)**, intestata a _____), per lavori di "Ampliamento gronda tetto fabbricato di Via Roma,10 " mappale n. 454 , presentata il 18/07/1980 con il n. 128 di protocollo, rilasciata il 25/11/1980 con il n. 47/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione di tettoia..

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11d)

Pratica edilizia N. **28/90 (Concessione Edilizia n. 32/90)**, intestata a _____), per lavori di "Ampliamento terrazzo" mappali n. 453-454, presentata il 23/06/1990, rilasciata il 06/09/1990 con il n. 32/90 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11e)

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a _____), per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica Edilizia N. **21/86 (Concessione Edilizia n. 20/86)**, intestata a _____), per lavori di "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" - porzione mapp. n. 454, presentata il 10/10/1986, rilasciata il 22/07/1986 con il n. 20/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" per ampliamento del negozio di cui al lotto n.1.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11a).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7b (visure storiche catastali) - ALL. 9b (schede catastali) - ALL. 12a (estratti azzonamento



urbanistico e NTA) - ALL.6a - ALL.6d - ALL.6e (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo si sono riscontrate, al PIANO TERRA, la chiusura della porta di collegamento tra vano cucina e adiacente negozio (di fatto appartenente ad altra unità meglio identificata al precedente lotto 1), e della porta di collegamento tra cucina e camera, aperture riportate sulla planimetria del piano terra di progetto della pratica edilizia più aggiornata (PE 21/86); inoltre tra camera e cucina è stato aperto un vano tipo "passa vivande" che non risulta autorizzato. AL PIANO PRIMO si è invece riscontrata la difformità rispetto al posizionamento del muro di tamponamento finestrato che delimita il disimpegno notte: la sua posizione risulta infatti differente rispetto alla planimetria di progetto del piano primo della pratica edilizia più aggiornata, la PE 66/75 (il terrazzo è stato invece successivamente ampliato con PE 28/90), Quest'ultima planimetria non rappresenta però la porzione di abitazione comprendente i vani pranzo e cucina: nulla è emerso in merito dagli atti reperiti, pertanto non è possibile certificare o meno la conformità del tracciamento di tali ambienti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere difformi dagli ultimi titoli edilizi approvati .

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

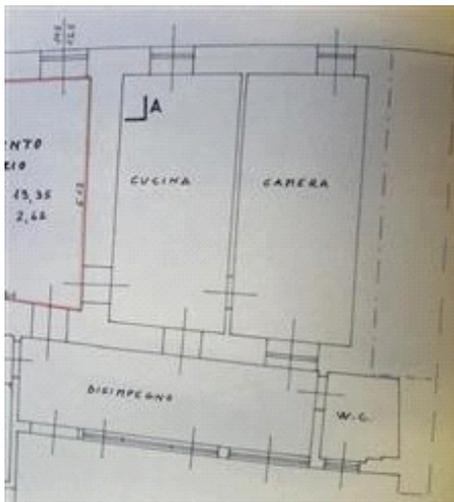
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.000,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da €516 a €5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00

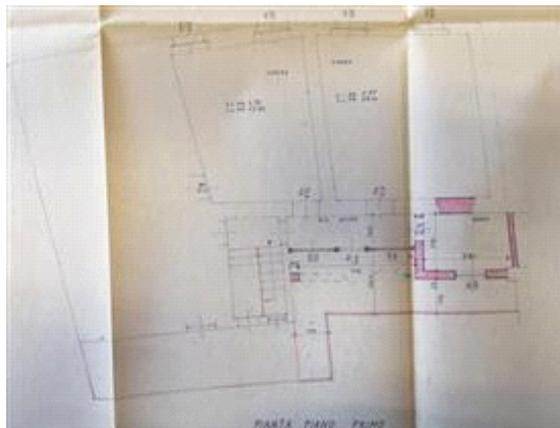
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere difformi come sopra descritte . Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale (in ogni caso dovuto a chiusura della pratica edilizia in sanatoria), si rinvia alla descrizione riportata al punto 8.2 "conformità catastale".

Si riportano di seguito: la planimetria del piano terra (autorizzata con PE 21/86), da cui si evince la presenza della porta di collegamento tra negozio e cucina, e la planimetria del piano primo (autorizzata con PE 66/75), da cui si evince il diverso posizionamento del muro perimetrale del disimpegno notte. Si riporta infine la planimetria del piano primo (autorizzata con PE 28/90), da cui si evince l'ampliamento del terrazzo.

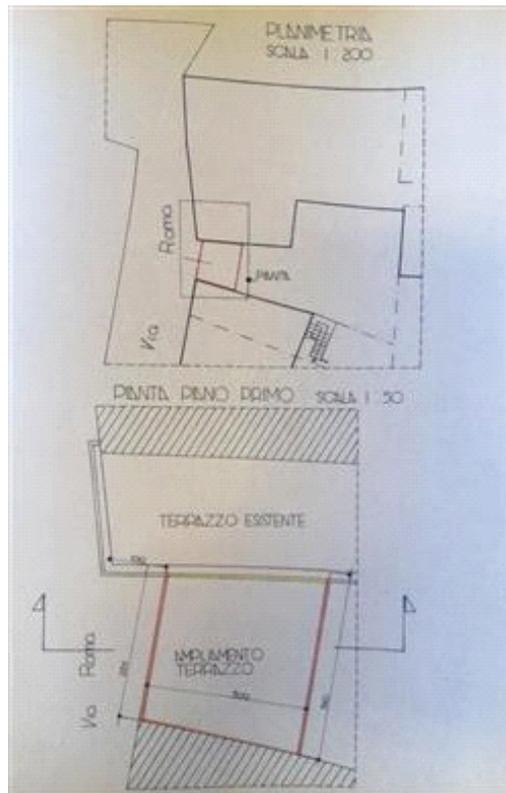


PLANIMETRIA P.TERRA COME DA PE 21/86



PLANIMETRIA P.PRIMO COME DA PE 66/75





PLANIMETRIA P.PRIMO COME DA PE 28/90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizie" si rende necessario l'aggiornamento delle schede catastali del piano terra e primo reperite agli atti, successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione di schede catastali (con fusione in unica scheda), mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €800,00

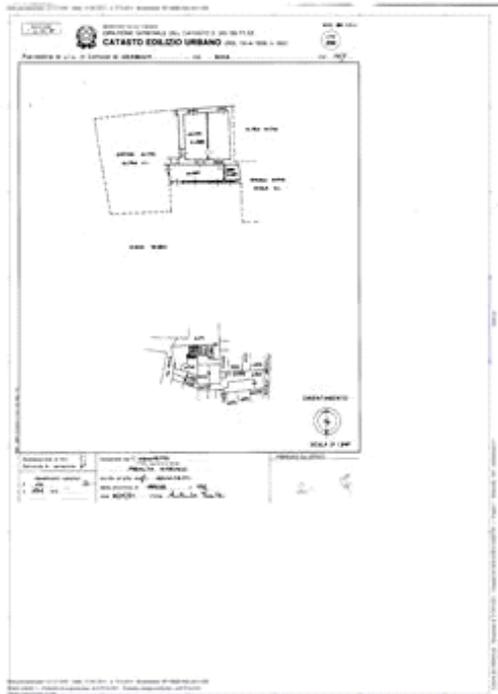
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento delle schede catastali dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1).

Si riportano di seguito la planimetrie catastali reperite agli atti (ALLL.9b), relative ai beni oggetto del presente lotto.



PDF Eraser Free



SCHEMA CATASTALE PIANO TERRA



SCHEMA CATASTALE PIANO PRIMO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6d- ALL. 6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7b).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione e collegamento a nuova caldaia e rilascio dei certificati di conformità: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità e hanno dichiarato in particolare che l'impianto di riscaldamento non è funzionante da tempo.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

UNITÀ ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa in corte su due livelli a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **212,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli facente parte del contesto cortilizio di via Roma 10: il piano terra (catastalmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub. 6) è composto da un "disimpegno/veranda" di ingresso da cui si accede ad un locale cucina e ad un altro vano adiacente (aventi affaccio sulla via privata laterale), nonchè ad un piccolo servizio igienico con affaccio sulla corte comune. Dallo stesso disimpegno si accede poi al vano scala interno che conduce agli ambienti abitativi e accessori del primo piano (catastalmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub.7): al primo piano trovano ubicazione cucina, soggiorno, due camere comunicanti tra loro, un disimpegno (ubicato sopra la "veranda" del piano terra) e un servizio igienico. L'unità è dotata di ampio terrazzo e balcone prospettanti sia sulla corte interna che sulla via Roma. L'accesso principale all'abitazione avviene dalla corte comune al piano terra, dopo aver percorso l'androne di ingresso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, interno F, ha un'altezza interna di varia (2.70-2.80-3.00 mt).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato



(quota di proprietà 1/2) (quota di proprietà 1/2),
derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e
precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra
unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.5).

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda
catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

- foglio 7 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani,
rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: PRIMO, intestato a

(quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2),
derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e
precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra
unità immobiliare, corte comune, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda
catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1975.



VISTA UNITA' PT-P1° DAL CORTILE INTERNO



TERRAZZO AL PIANO PRIMO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

ottimo ★★☆☆☆☆

municipio

ottimo ★★☆☆☆☆

musei

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

ottimo ★★☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

palazzetto dello sport

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

piscina

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

polizia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

ottimo ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

ottimo ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

ottimo ★★☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆

stadio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

teatro

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

università

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆



vigili del fuoco

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80
(Linate) -km 99,10(Orio)buono 

autobus distante km 4 (Sesona)

al di sotto della media autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello
Sesto-Vergiate)al di sopra della
media ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto
Calende)nella media 

superstrada distante 24 km (SS33)

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è distribuita ai piani terra e primo e fa parte del corpo cortilizio ubicato ad angolo tra la via Roma e la via privata che dà accesso alla corte adiacente, (di altra proprietà). I piani sono collegati da scala interna accessibile dal disimpegno di ingresso (al piano terra). Dallo stesso disimpegno, si accede ad un cucinino, ad un altro vano adiacente e ad un piccolo servizio igienico. Al piano primo, sul lato sinistro rispetto allo sbarco del vano scala, sono ubicati cucina e soggiorno, mentre al lato destro un dimpegno da cui si accede al servizio igienico e a due camere comunicanti tra loro. Dallo stesso disimpegno e dalla cucina si accede all'ampio terrazzo/balcone pertinenziali. Gli ambienti interni della zona giorno ed il servizio igienico presentano pavimentazioni in ceramica monocottura, colori delle terre. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi successivi alle varie ristrutturazioni e interventi avvenuti tra gli anni 1969-1990 (l'epoca di costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità, sebbene dotata di radiatori, non è attualmente collegata a caldaia. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 2), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.

buono 

infissi esterni: a doppia anta a battente, realizzati in legno, con vetro normale e tapparelle in pvc.

al di sotto della media 

infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro.

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi.

nella media 

PDF Eraser Free

pareti esterne: costruite in laterizio e pietra , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica per esterni. Tale finitura è riferita a terrazzo e balcone.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di varie tipologie e colori.

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in laterocemento con finitura a gesso. Alcuni ambienti presento controsoffittature in cartongesso.

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente, realizzato in legno tamburato.

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in pvc (ove presenti).

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco per esterni grana grossa.

nella media 

scale: interna di collegamento tra i due piani con rivestimento in piastrelle di ceramica. La scala presenta balaustra in legno.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

termico: conformità: non rilevabile. Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: l'impianto esistente, seppure parzialmente schematizzato e collegato ai radiatori presenti, è stato dismesso (come dichiarato dalla proprietà). E' presente una stufa al piano terra e una al piano primo. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

mediocre 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento, con rivestimento in piastrelle per esterni.

nella media 

scale interne: a doppia rampa realizzate in laterocemento.

nella media 



PDF Eraser Free



VISTA ATRIO D'INGRESSO P.T



SCALA DI COLLEGAMENTO P. T-1°



CAMERA P.1°



SOGGIORNO P. 1°



PDF Eraser Free



SERVIZIO IGIENICO P.1°



ATRIO P.1°

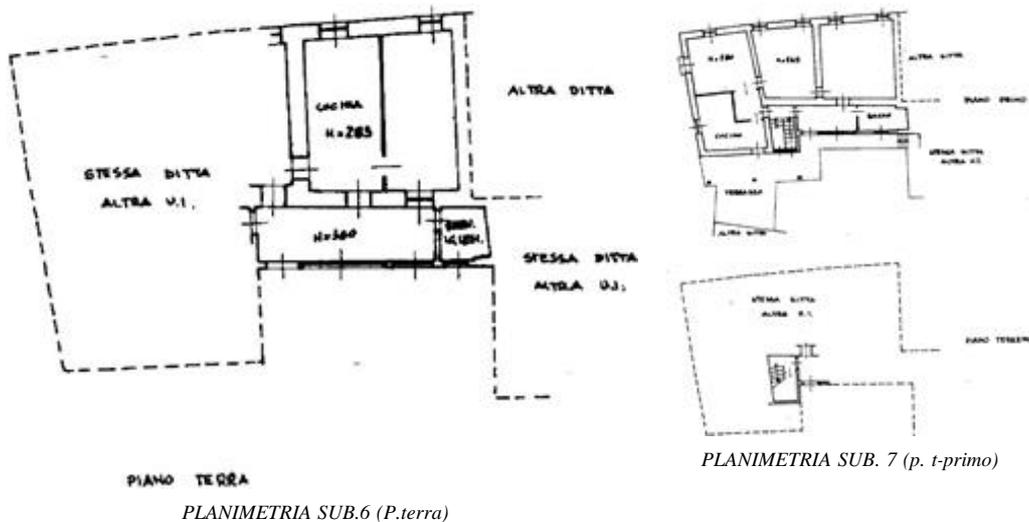
CONSISTENZA:

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
Sup. lorda commerciale spazi abitativi al p.terra	58,00	x	100 %	=	58,00
Sup. lorda commerciale spazi abitativi al p.primo	145,00	x	100 %	=	145,00
Sup. lorda commerciale accessori pertinenziali (terrazzo/balcone: sup. totale 42 mq), fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Sup. lorda commerciale accessori pertinenziali (terrazzo/balcone), parte eccedente i 25 mq	17,00	x	10 %	=	1,70
Totale:	245,00				212,20



PDF Eraser Free

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

Indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m



Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 381/2018

Descrizione: Unità immobiliare in corte disposta su due piani, composta da cucina e soggiorno oltre servizi al piano terra oltre ad un locale al piano primo, collegati da scala interna

Indirizzo: vicolo Angelo Aspesi 7 21010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 515/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo su due livelli tra loro collegati da scala interna composto da disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno e da disimpegno, bagno, due camere, cucina, soggiorno con soppalco composto da due locali con servizi, due balconi e terrazzo oltre ad autorimessa doppia al piano terreno

Indirizzo: Via Guglielmo MARCONI 9 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.479,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.812,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m



PDF Eraser Free

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 435/2019

Descrizione: casa di civile abitazione costituita da un appartamento composto di quattro vani, cucina, bagno e vano sgombero nel seminterrato e da un altro appartamento al piano rialzato composto di quattro vani, cucina e servizi, con annesso locale sgombero al piano sottotetto, nonché lavanderia e locale caldaia nel seminterrato, e, in corpo staccato, autorimessa al piano terreno, il tutto con circostante terreno pertinenziale ai fabbricati

Indirizzo: Via Delle Scuole 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.285,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 170/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio disposto su due livelli composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al primo piano da tre camere, disimpegno e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno

Indirizzo: Via San Michele 5/a Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terra tetto unifamiliare

Indirizzo: GOLASECCA- vicolo delle corti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 9



PDF Eraser Free

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Remax
Descrizione: Porzione di casa in vendita - piano terra e 1° con terrazzo
Indirizzo: Golasecca - zona centrale
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)
Indirizzo: Golasecca, via Roma
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Casa di corte con area esterna
Indirizzo: Golasecca, via Piave
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in 2^ fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio
Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)



Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE AMBIENTI ABITATIVI PIANO TERRA = mq 58,00

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ABITATIVI PIANO PRIMO = mq 145,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZO E BALCONE = mq 42,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,20 x 750,00 = **159.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale



internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa in corte su due livelli	212,20	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota intera di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza), l'accesso comune tra i due piani e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalluminanti da garantire, nel rispetto della normativa edilizia e di igiene vigente, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 149.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 7.485,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 142.215,00**

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**



PDF Eraser Free

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:	€ 142.215,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di negozio al piano terra adibito a pizzeria, facente parte del fabbricato in linea cortilizio prospettante la via Roma (già descritto ai precedenti lotti 1-2): l'unità è costituita da un vano principale e ambienti accessori retro-negozio (cucina/preparazione cibi e bagno ad uso privato). L'unità è comunicante, tramite apertura esistente nel vano negozio, con l'unità adiacente, facente attualmente parte dell'attività (e descritta al successivo punto B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2.70-2.90-2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 731,15 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 31/12/2015 AGG. PLANIMETRICO var. del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE; var. del 26/03/2009 - MODIFICA IDENTIFICATIVO (il precedente risulta fg. 14 mapp. 451 sub. 1); VAR. del 20/01/2006 per DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZ. Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp.452 sub. 503, corte e accesso comuni, Via Roma. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

B negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi dell'altro vano annesso al negozio già descritto al precedente punto A, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento interno, ha altro accesso diretto da via Roma. L'unità è costituita da una zona adibita ad angolo bar e da ampio ambiente adibito a sala ristorazione, con annesso servizio igienico e antibagno ad uso dei clienti. La sala ristorazione è riportata su due distinte schede catastali (corrispondenti al mapp. 452 sub.503 in oggetto, e al mapp. 452 sub. 501 descritto al successivo punto C), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 487,43 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE; var. del 26/03/2010- VARIAZ. DI CLASSAMENTO; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI. Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 453 sub. 501, corte comune, mapp. 452



sub. 501, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

C negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di medesimo vano adibito a sala ristorazione già descritto al precedente punto, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento privato dal cortile interno, è comunicante con l'unità di cui al punto B. La planimetria così come rappresentata da scheda catastale agli atti, è costituita da porzione di sala ristorazione, da un antibagno e servizio igienico ad uso dei clienti. Si ribadisce che la sala ristorazione è riportata graficamente su due distinte schede catastali (mapp. 452 sub. 501 e mapp. 452 sub.503), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne e adibito a medesima destinazione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 393,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato a
(diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti (var. nel classamento del 08/03/2010; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)

Coerenze: A corpo da Nord, in senso orario, mapp.454, corte comune, mapp. 452 sub. 503, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.957,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.957,50
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2006, con scadenza il 01/02/2012, registrato il 06/02/2006 a Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Gallarate ai nn. 718 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2.760,00/annui.



La suddivisione catastale del lotto risulta complessa, così come le quote di proprietà ed i contratti gravanti sulle diverse porzioni: si rende pertanto necessaria la descrizione analitica che segue.

Nel contratto sopra citato reperito agli atti (si veda ALL.15a) le parti hanno convenuto che il canone di locazione stabilito (per sola pigione) è da pagarsi in 12 rate anticipate di € 230,00 ciascuna scadente il giorno 1 di ogni mese. Si fa presente che il contratto non riporta gli estremi catastali dell'unità locata (di fatto si cita solo quale oggetto di locazione "unità immobiliare costituita da negozio più retro"). In sede di sopralluogo (si veda ALL. 3 - verbale n. 3), sebbene il conduttore abbia dichiarato di utilizzare solo porzione dello stabile adibito a pizzeria (che parrebbe costituito dagli spazi descritti al punto A), si è constatato come, di fatto, tutti gli ambienti siano in uso al conduttore. Si evidenzia inoltre che l'art. 7 del contratto non è pertinente in quanto si citano servizi non presenti (ad es. riscaldamento centralizzato, ascensore, etc...). L'accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro di Gallarate, ha evidenziato l'esistenza di un secondo contratto regolarmente registrato: l'Ufficio interpellato ne ha fornito gli estremi (125 serie 3T - 2021) e copia (ALL. 15a); lo stesso non risulta però firmato dalle Parti. Tale contratto prevede la locazione della particella n. 453, Sub. 501 (beni descritti al punto B), e stabilisce un canone di €5400/anno, da pagarsi in 12 rate mensili di euro 450,00).

Tutto ciò premesso, rimettendo alle disposizioni che l'Ill. mo sig. Giudice dell'Esecuzione, vorrà impartire in ordine all' opponibilità del contratto "non firmato", la sottoscritta CTU verifica la congruità del canone complessivo dei beni come segue:

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Ai fini della verifica di congruità del canone di locazione pattuito tra le Parti, considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali dei beni complessivi locati ad uso pizzeria, si evidenzia come il canone totale di locazione appaia congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta infatti valori di locazione per la tipologia "negozi" pari ad un valore minimo di €4,70 mq/mese e max di €6,60 mq/mese. Poiché i beni di cui trattasi sviluppano una superficie commerciale totale di mq 104,50 (come risultante dalla somma delle consistenze riportate a pag. 69 della presente), e considerato il buon stato manutentivo dei locali principali, applicando il valore massimo di mercato pari ad €6,60 mq/mese alla consistenza commerciale totale, si desume un canone di locazione come di seguito quantificato:

- unità adibita a pizzeria più accessori pertinenziali: 104,50 mq (superficie commerciale) x €6,60 = € 689,70/mese

Ne deriva un canone mensile che, con opportuno arrotondamento, risulta verosimilmente conforme alla rata totale mensile contemplata dai due contratti di €680,00 (230,00+450,00).

Durante il sopralluogo precedentemente concordato con il conduttore dal custode giudiziario, ed effettuato in data 04/05/2022 (come da verbale n. 3 - ALL. 3) ed effettuato anche successivamente, in data 27/06/2022, il conduttore ha consentito libero accesso assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivo riallegato.(ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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



PDF Eraser Free

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro
 u, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	costituzione di
Ulteriori avvertenze:	condominio

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) . Come si evince dall'atto di provenienza dei beni, Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza dei beni contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrato per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 5552 sub. 1"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a e 6b (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 183112/48567 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 632 serie 1V, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043 (Rg) - 12071(Rp).

Il titolo è riferito solamente a lle precedenti particelle da cui derivano le consistenze immobiliari oggetto del presente lotto.

Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b) , visure storiche catastali (ALL. 7c), e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

per la quota di 3/4 e 1/4 in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. n. 1069 vol. 9990.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501 (beni descritti al punto C), anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7c) e certificazione notarile (ALL.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 06/01/1995).

Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b) e visura storica allegata (ALL. 7c).

per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 22/02/1967).

Il titolo è riferito solamente a lla consistenza immobiliare attualmente censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501, come da risultanze di visura storica allegata (ALL. 7c).

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1967 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 22/02/1967 a firma di Notaio dr.C. ANNONI di Milano ai nn. 4649 di repertorio, registrato il 13/03/1967 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 5054 vol.231.

Il titolo è riferito solamente a lla consistenza immobiliare attualmente censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501, come da risultanze di visura storica allegata (ALL. 7c).

Si veda anche quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5)

GUERRA ISA ALBA per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).

Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonchè per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzoneamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **3/90** e successive varianti, per lavori di Manutenzione straordinaria/adequamento igienico sanitario e restauro conservativo, rilasciata il 05/02/1990.

Il riferimento di tale pratica è stato reperito sull'atto di provenienza (ALL.6b). L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale non ha però prodotto risultanze documentali in merito alla suddetta pratica.

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a _____, per



lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica edilizia **N. 9/1960 (Nulla Osta n.9)**, intestata a _____, per lavori di "sistemazione fabbricato ad uso abitativo (piano terreno) e rifacimento solaio" - mapp. 451 - Via Roma n. 14, presentata il 23/03/1960, rilasciata il 15/04/1960 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 14/12/1961.

Il titolo è riferito solamente a lla sistemazione del piano terreno del fabbricato ad uso abitativo (mapp. 451), con rifacimento del solaio .

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11f).

Pratica Edilizia **N. 100/79 (Concessione Edilizia n. 83/79)**, intestata a _____ per lavori di "realizzazione di porta di comunicazione interna al servizio igienico esistente - fabbricato di via Roma n. 14" - mapp. 451, presentata il 16/11/1979 con il n. 319 di protocollo, rilasciata il 17/12/1979 con il n. 83/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di porta di comunicazione interna al servizio igienico esistente.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11g).

Pratica Edilizia **N. 42/85 (Concessione Edilizia n. 50/85)**, intestata a _____, per lavori di "realizzazione scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma " - mapp. 451, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 50/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di scala interna di collegamento .

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11h).

Denuncia d'Inizio Attività **N. 002/2009**, intestata a _____, per lavori di "cambio d'uso da abitazione a negozio, formazione di bagno e antibagno e demolizione muro divisorio", presentata il 22/10/2008 con il n. 7943 di protocollo, agibilità del 06/04/2009.

Il titolo è riferito solamente a l "cambio d'uso da abitazione a negozio, formazione di bagno e antibagno e demolizione muro divisorio".

L'inizio lavori è avvenuto con comunicazione del 19/03/2009 prot. 1760, mentre la fine lavori in data 03/04/2009 prot. 3137. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11i).

Denuncia d'Inizio Attività **N. 069/2005** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di "ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso ", presentata il 11/11/2005 con il n. 8989 di protocollo, rilasciata il 30/01/2006 con il n. 069/2005 di protocollo, agibilità del 07/02/2006.

Il titolo è riferito solamente a lla "ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso ".

In data 03/02/2006 è stata presentata DIA in variante con prot. 892. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11i).

Comunicazione di avvio procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 L.241/1990 - Emessa il 23/05/2022 prot 3801 **N. 3801**, intestata a _____, per lavori di "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di ripostiglio".

Alla data dell'accesso agli atti ed entro la consegna dell'elaborato peritale l'Ente non ha prodotto alla sottoscritta CTU ulteriore documentazione integrativa dell'iter procedurale. Si veda comunicazione reperita agli atti (ALL.11m). Durante l'ultimo sopralluogo effettuato in data 27/06/2022, la sottoscritta CTU ha potuto comunque constatare l'avvenuta rimozione del "ripostiglio" di cui sopra.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7c (visure storiche catastali) - ALL. 9c (schede catastali) - ALL. 12a (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e ALL. 6b (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

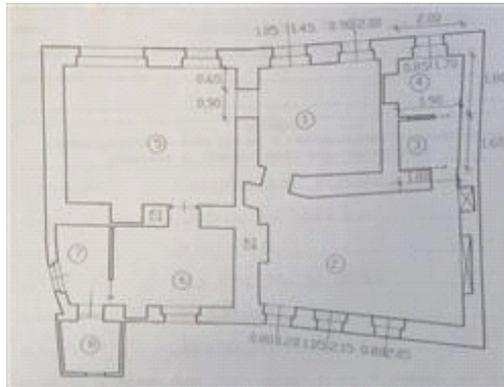
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lla conformità edilizia dei beni di cui trattasi.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alle pratiche edilizie reperite agli atti, in particolare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzativo DIA 002/2009 (ALL.111), di cui si allega di seguito planimetria.



Planimetria come da progetto di cui alla DIA 2/2009

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Procedura Docfa)

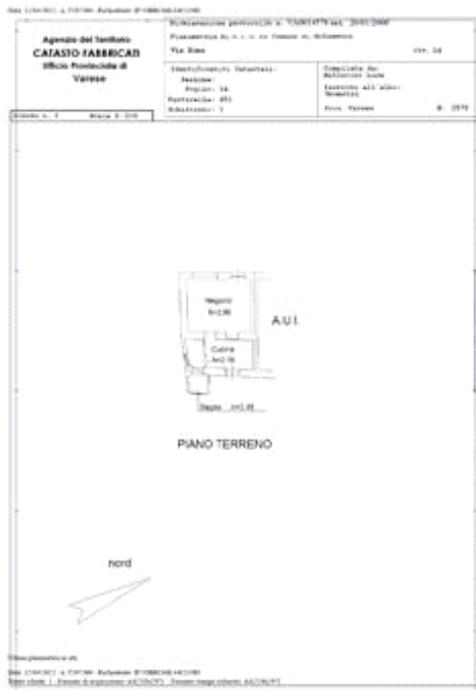
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lla situazione catastale verificata in base agli atti reperiti.

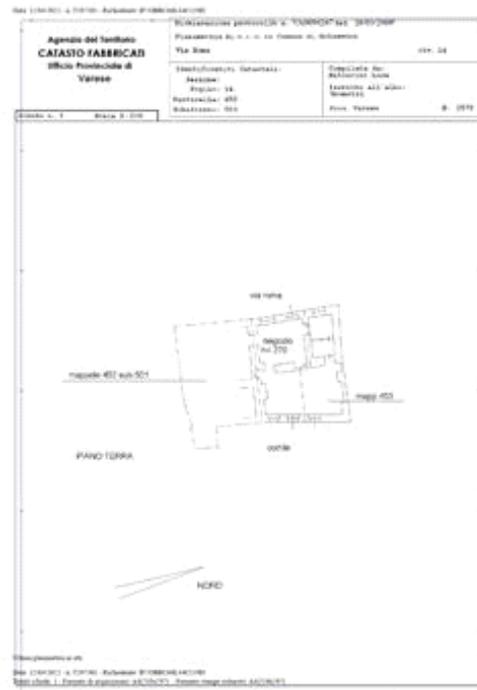
Sebbene i beni di cui trattasi nel presente lotto siano rappresentati su tre schede catastali (ciò dovuto anche alla frammentazione delle quote di proprietà), lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alle schede catastali reperite agli atti (ALL.9c), che sono di seguito allegate.



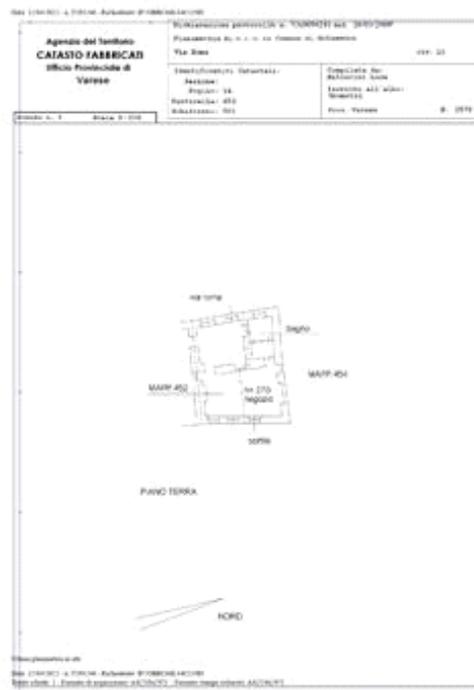
PDF Eraser Free



SCHEDA CAT. MAPP. 452 SUB.501



SCHEDA CAT. MAPP. 452 SUB.503



SCHEDA CAT. MAPP. 453 SUB.501

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d' uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7g).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lla conformità degli impianti esistenti certificati..

Sono stati reperiti agli atti (allegati rispettivamente alle pratiche edilizie DIA 69/2005 e DIA 2/2009), i certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di negozio al piano terra adibito a pizzeria, facente parte del fabbricato in linea cortilizio



PDF Eraser Free

prospettante la via Roma (già descritto ai precedenti lotti 1-2): l'unità è costituita da un vano principale e ambienti accessori retro-negozio (cucina/preparazione cibi e bagno ad uso privato). L'unità è comunicante, tramite apertura esistente nel vano negozio, con l'unità adiacente, facente attualmente parte dell'attività (e descritta al successivo punto B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2.70-2.90-2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 731,15 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 31/12/2015 AGG. PLANIMETRICO var. del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE; var. del 26/03/2009 - MODIFICA IDENTIFICATIVO (il precedente risulta fg. 14 mapp. 451 sub. 1); VAR. del 20/01/2006 per DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZ.

Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp.452 sub. 503, corte e accesso comuni, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



VISTA FRONTE STRADA (VIA ROMA)



VISTA VANO PRINCIPALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	
autobus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso commerciale di cui trattasi, è composta da un vano principale accessibile da via Roma (dove attualmente è posizionato il bancone preparazione pizze/forno) un vano retrostante adibito a cucina a sua volta collegato ad un vano ripostiglio/dispensa e ad un servizio igienico (ad uso privato). Dal vano principale si accede al secondo "negoziato" (identificato al mapp. 452 sub. 503) descritto al successivo punto "B", attualmente adibito ad angolo "bar", e collegato alla sala ristorazione. La pavimentazione del negozio è in marmette policrome, mentre gli ambienti retrostanti (cucina e dispensa) in ceramica di fattura più recente. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi recenti (l'epoca di costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità è priva di riscaldamento. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale grigio/mattone. Tale finitura è riferita al marciapiede interno pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con autobloccanti.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in graniglia tipo marmette di varie dimensioni (vano	nella media	



PDF Eraser Free

di ingresso) e ceramica chiara nel retro negozio e vani accessori. Stesse finiture vi sono nel servizio igienico ad uso privato, posto nel retro.

plafoni: realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine, tinteggiato.

portone di ingresso: costituito da porta-vetrina, con saracinesca avvolgibile in ferro; realizzato in alluminio e vetro. Tale finitura è riferita all'ingresso principale all'unità da via Roma. Dal retro si accede al cortile interno, mediante porta in legno e vetro.

protezioni infissi esterni: saracinesca avvolgibile realizzate in ferro.

rivestimento esterno: realizzato in intonaco colorato + zoccolatura in pietra (lato via Roma).

rivestimento interno: posto in pareti, realizzato in intonaco a civile tinteggiato.

Degli Impianti:

elettrico: cavi sottotraccia e/o canaline esterne con frutti e coprifrutti esterni; conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

termico: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: gli ambienti sono privi di riscaldamento .

nella media ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆



Particolare pavimentazione in marmette



Vista zona bancone pizzeria



PDF Eraser Free



Vista retro negozio /cucina



Particolare zona bancone pizzeria



Vista retro negozio



Particolare porta d'uscita verso il cortile

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
-------------	-------------	--------	-------------

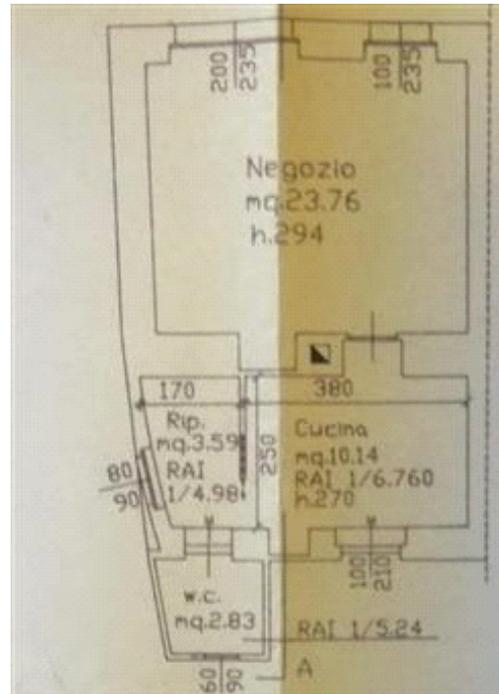


PDF Eraser Free

Superficie lorda commerciale negozio	35,00	x	100 %	=	35,00
Superficie lorda commerciale retro-negozio+servizi	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	55,00				45,00



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI PROGETTO COME DA DIA 69-2005

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



PDF Eraser Free

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6
 Superfici principali e secondarie: 224
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto
 Superfici principali e secondarie: 47
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Negozi - valore medio
 Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (NEGOZIO) = mq 35,00

SUPERFICIE LORDA ACCESSORI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' COMMERCIALE = mq 20,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 900,00 = **40.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
arrotondamento	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **40.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **40.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi dell'altro vano annesso al negozio già descritto al precedente punto A, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento interno, ha altro accesso diretto da via Roma. L'unità è costituita da una zona adibita ad angolo bar e da ampio ambiente adibito a sala ristorazione, con annesso servizio igienico e antibagno ad uso dei clienti. La sala ristorazione è riportata su due distinte schede catastali (corrispondenti al mapp. 452 sub.503 in oggetto, e al mapp. 452 sub. 501 descritto al successivo punto C) , anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 487,43 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2) , derivante da var. del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE; var. del 26/03/2010- VARIAZ. DI CLASSAMENTO; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI. Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 453 sub. 501, corte comune, mapp. 452 sub. 501, Via Roma. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



PDF Eraser Free



Collegamento tra unità "A" e unità "B"



Collegamento zona bar-pizzeria



Zona bar



Collegamento zona bar-sala ristorazione



PDF Eraser Free



Sala ristorazione



Vista esterna da Via Roma

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

ottimo ★★☆☆☆☆

municipio

ottimo ★★☆☆☆☆

musei

buono ★★☆☆☆☆



PDF Eraser Free

negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, come rappresentata sulla scheda catastale è composta da un vano adibito a zona bar, accessibile da via Roma, collegato internamente al vano "bancone pizze/forno" (descritto al punto A), e da un ambiente retrostante adibito a sala ristorazione. I due vani presentano pavimentazioni tipo cotto. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (l'ultima ristrutturazione agli atti risale al 2009). L'unità, è priva di riscaldamento, ma è dotata di stufa a pellet (di proprietà del conduttore, come dallo stesso dichiarato). Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e



rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.

buono 

infissi esterni: a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle finestre presenti nel vano "negozio e sala ristorazione".

al di sotto della media 

pareti esterne: costruite in blocchi di pietra e laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale grigio/mattone. Tale finitura è riferita al marciapiede interno pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con autobloccanti.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle tipo cotto di varie dimensioni (sia vano di ingresso che sala ristorazione).

buono 

plafoni: realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine tinteggiato, e travi in legno a vista.

buono 

protezioni infissi esterni: griglie di protezione realizzate in ferro. Tale finitura è riferita alle finestre prospettanti sul cortile interno.

nella media 

rivestimento interno: posto in pareti; realizzato in intonaco a civile tinteggiato.

nella media 

Degli Impianti:

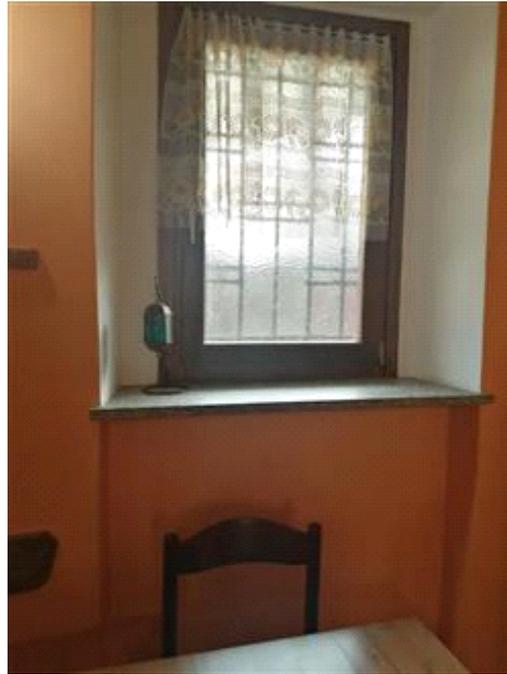
elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifruti esterni conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale

buono 

termico: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato la presenza di caldaia: gli ambienti sono privi di riscaldamento . E' presente una stufa a pellet di proprietà del conduttore (si veda verbale n. 3 - ALL.2).

mediocre 



PDF Eraser Free*particolare porta di collegamento al cortile**particolare apertura verso il cortile**vista sala ristorazione**particolare vano angolo bar***CONSISTENZA:**

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

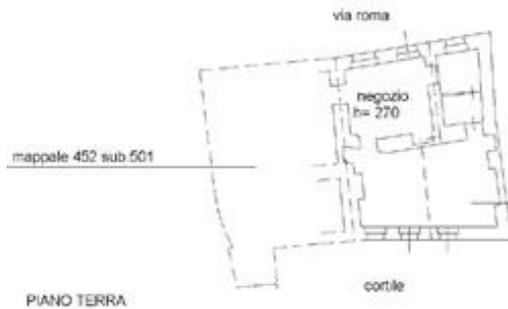
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

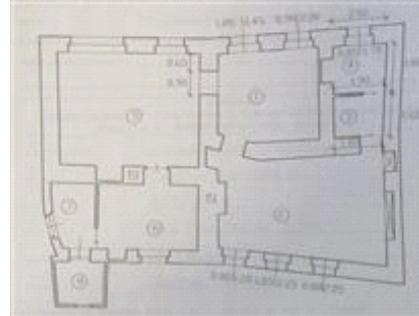


PDF Eraser Free

SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO	LORDA	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:		36,00				36,00



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO (DIA 2-2009)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022



PDF Eraser Free

Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto
 Superfici principali e secondarie: 47
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Negozi - valore medio
 Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
 Superfici principali e secondarie: 50
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA NEGOZIO = mq 36 (come da divisione catastale)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.050,00 = **37.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di:



PDF Eraser Free

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di medesimo vano adibito a sala ristorazione già descritto al precedente punto, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento privato dal cortile interno, è comunicante con l'unità di cui al punto B. La planimetria così come rappresentata da scheda catastale agli atti, è costituita da porzione di sala ristorazione, da un antibagno e servizio igienico ad uso dei clienti. Si ribadisce che la sala ristorazione è riportata graficamente su due distinte schede catastali (mapp. 452 sub. 501 e mapp. 452 sub.503), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne e adibito a medesima destinazione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 393,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato a _____ (diritto di proprietà per 3/4) e _____ (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti (var. nel classamento del 08/03/2010; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)

Coerenze: A corpo da Nord, in senso orario, mapp.454, corte comune, mapp. 452 sub. 503, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



Sala ristorazione



collegamento sala ristorazione-antibagno





servizio igienico ad uso dei clienti



vista prospettica da via Roma



vista prospettica delle aperture di collegamento al cortile interno



particolare porta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	
autobus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di altra porzione adibita a sala ristorazione collegata (senza alcuna tramezza divisoria) alla sala già descritta al precedente punto B. Dalla sala si accede al servizio igienico a norma, destinato ai clienti, tramite anti-bagno. La sala presenta aperture da cui si può accedere alla corte retrostante. La pavimentazione è in piastrelle tipo cotto. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (l'ultima ristrutturazione risale al 2009). L'unità, è priva di riscaldamento, ma è dotata di stufa a pellet (di proprietà del conduttore, come dallo stesso dichiarato). Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle finestre presenti nel vano di ingresso e sala ristorazione .	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle tipo cotto di varie dimensioni (sia vano di ingresso che sala ristorazione).	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine tinteggiato, e travi in legno a vista.	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : griglie di protezione realizzate in ferro. Tale finitura è riferita alle finestre prospettanti sul cortile interno.	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in pareti, realizzato in intonaco a civile tinteggiato.	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte scorrevoli realizzati in legno tamburato. Tale finitura è relativa alle porte di antibagno e bagno.	al di sopra della media	
Degli Impianti: <i>elettrico</i> : cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5	buono	



PDF Eraser Free

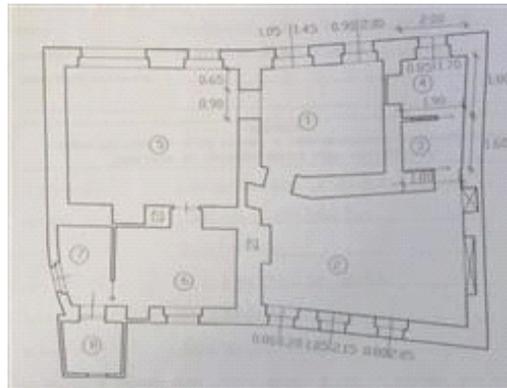
"conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

termico: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: gli ambienti sono infatti privi di riscaldamento . E' presente una stufa a pellet di proprietà del conduttore (si veda verbale n. 3 - ALL.2).

mediocre



Planimetria da scheda catastale



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO (DIA 2-2009)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) NEGOZIO	17,00	x	100 %	=	17,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) ACCESSORI/SERVIZIO	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	30,00				23,50



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PDF Eraser Free

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozi - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50



Superfici accessorie:

Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI E ACCESSORI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ (PIANO TERRA) = mq 30 (come da divisione catastale)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,50 x 1.050,00 = **24.675,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	45,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	negozio	36,00	0,00	38.000,00	38.000,00
C	negozio	23,50	0,00	25.000,00	25.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote di proprietà dei beni oggetto del presente lotto sono intestate in parte agli esecutati (in quote diverse) e in parte ad altra proprietaria (non esecutata). Nonostante i tre corpi A-B-C descritti nella presente relazione peritale siano individuati su tre schede catastali distinte, stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (negozio) e le relative superfici minime dei vani, i rapporti aeroalluminanti minimi e i servizi da garantire ai fini dell'attività di destinazione d'uso, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 5.150,00**

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: **€ 97.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.892,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.957,50**

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

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

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



PDF Eraser Free

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

€ 92.957,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di box auto fuori terra in corpo staccato rispetto ai fabbricati della corte e insistente su di essa. E' raggiungibile dall'accesso carraio comune posto su Via Roma all'altezza del numero civico 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,15 mt (media).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedente variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 30/10/2000
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario , corte comune, altra proprietà ai mapp. 445 e 446, corte comune.
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7d) e scheda catastale (ALL. 9d), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.707,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.707,50
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il bene è attualmente in uso all'esecutato, quale ricovero auto. Durante il primo sopralluogo



effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositati agli atti e ivi allegato. (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro
, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste
Ulteriori avvertenze:	costituzione di
	condominio.

Il bene insiste su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) . Come si



evince dall'atto di provenienza , Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrato per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 5552 sub. 1".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7d) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 183112 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a Gallarate ai nn. 632 serie 1V, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043/12071.

Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b) , visura storica catastale (ALL. 7d), e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).
Si veda quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie autorizzative riferite al manufatto di cui trattasi al di fuori del procedimento amministrativo di seguito descritto (ALL.11n). Sull'atto di provenienza (ALL. 6b), si dichiara che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. La ricerca agli atti ha comunque evidenziato la rappresentazione planimetrica del fabbricato in oggetto su altre pratiche edilizie reperite (ma inerenti interventi su altre unità): nello specifico è presente sull'elaborato planimetrico della PE 42/85 (ALL.11h) e sull'aerofotogrammetrico (dimostrazione area parcheggi) allegato alla DIA 002/2009 (ALL.11i).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12a) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di avvio procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 L.241/1990 - Emessa il 23/05/2022 prot 3802 N. **3802**, intestata a _____, per lavori di "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di accessorio e alla copertura di cemento-amianto".

Dalla data dell'accesso agli atti ed entro la consegna dell'elaborato peritale l'Ente Comunale (successivamente interpellato) non ha prodotto alla sottoscritta CTU ulteriore documentazione integrativa dell'iter procedurale. Si veda comunicazione reperita agli atti (ALL.11n)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7d (visura storica catastale) - ALL. 9d (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6b (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è reperibile agli atti il titolo edilizio autorizzativo che ha dato origine alla costruzione del manufatto (sicuramente antecedente al 1° settembre 1967 e risalente presumibilmente ai primi del '900). L'unica planimetria reperibile è quella catastale, che però risulta in parte difforme dallo stato dei luoghi rilevato: il sopralluogo ha evidenziato infatti l'assenza del piccolo vano (latrina?) adiacente, la demolizione del muro perimetrale (lato corto) e prolungamento dei muri laterali con tettoia di copertura. Inoltre si è constatata la presenza di lastre di cemento amianto sulla copertura inclinata del manufatto originario. A tal proposito è stato avviato un procedimento amministrativo da parte dell'Ente comunale per "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di accessorio e alla copertura di cemento amianto" (si veda ALL. 11n). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (ripristino stato "ante") + autorizzazione per la rimozione di copertura in cemento amianto e rifacimento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizie autorizzative per la regolarizzazione del manufatto, esclusi sanzioni, diritti e oneri richiesti dall'Ente: €2.500,00
- Stima delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, smaltimento copertura e rifacimento della stessa: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Vista la normativa urbanistica vigente per la zona su cui insiste il fabbricato, e il procedimento in corso l'Ente potrebbe in prima linea richiedere la demolizione del manufatto, o, se ammesso dall'Ente, potrebbe autorizzarne solo il recupero dello stesso nei limiti del sedime originario (come da scheda catastale) . Inoltre si dovrà comunque provvedere alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto e all'eventuale rifacimento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unica planimetria reperita agli atti è quella catastale che, come già detto in precedenza, risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi rilevato (si veda precedente punto 8.1). (normativa di riferimento: Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi



diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale, successiva alla regolarizzazione edilizia.

Di seguito si riporta la planimetria catastale agli atti.



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico.

Di seguito l'estratto dell'azzonamento urbanistico:



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7d).

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di box auto fuori terra in corpo staccato rispetto ai fabbricati della corte e insistente su di essa. E' raggiungibile dall'accesso carraio comune posto su Via Roma all'altezza del numero civico 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,15 mt (media).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedente variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 30/10/2000

Coerenze: a corpo da Nord in senso orario , corte comune, altra proprietà ai mapp. 445 e 446, corte comune.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7d) e scheda catastale (ALL. 9d), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .



Orto foto del contesto



Vista lato sud



PDF Eraser Free*Vista lato nord**Vista lato ovest***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

*Vista lato cortile interno**Visto lato posteriore*

PDF Eraser Free



Vista laterale



Particolare portone

SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

nella media

campo da tennis

al di sotto della media

campo da calcio

al di sotto della media

centro commerciale

nella media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

al di sotto della media

farmacie

ottimo

municipio

ottimo

musei

buono

negozi al dettaglio

ottimo

ospedale

nella media

parco giochi

nella media

palazzetto dello sport

al di sotto della media

piscina

al di sotto della media

polizia

nella media

scuola elementare

ottimo

scuola per l'infanzia

ottimo

scuola media inferiore

ottimo

scuola media superiore

nella media

spazi verde

buono

stadio

al di sotto della media



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 24 km (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa con copertura inclinata realizzata con lastre di cemento-amianto (si veda avvio procedimento dell'Ente Comunale di cui ad ALL.11n). Le finiture interne ed esterne, e il pessimo stato conservativo, evidenziano mancati interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (primi del '900). L'unità, è priva di impianti. Presenta difformità rispetto alla planimetria catastale (unica reperibile agli atti), come già evidenziato alla sezione n. 8 della presente . Le finiture specifiche sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 4), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune, da cui si accede al box in oggetto.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Presenti sulla facciata laterale.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in orditura in legno e coperture in lastre cemento amianto. Si legga quanto riportato nella sezione n. 8.1 - conformità edilizia.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e pietra , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento.

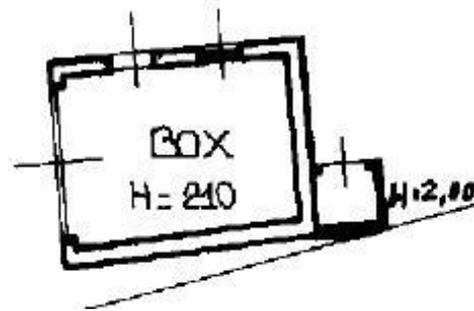
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: a doppia anta a battente realizzato in legno . Presente sul lato sud.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco rustico

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



Vista lato Nord



Vista lato Sud



Vista lato Ovest

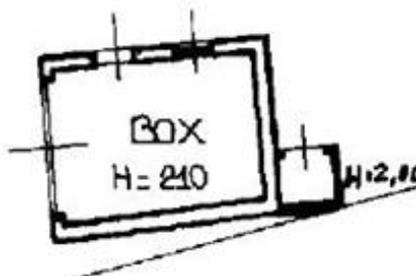


Particolare aperture sul lato ovest

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box singolo (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.595,00 pari a 815,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



PDF Eraser Free

Prezzo: 10.010,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Box singoli (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 700,00 = **11.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;



6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				11.000,00 €	11.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata ad uno dei due soggetti eseguiti e ad altra proprietaria non eseguita (in parti uguali). Stanti la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (box) e la relativa superficie minima, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 142,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.707,50**

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



PDF Eraser Free

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:	€ 2.707,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità adibita ad abitazione ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite scala esterna e ballatoio comuni, ed è composta da quattro vani principali più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di varia 2,25 mt (min)-2, 52 mt (max). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: PRIMO. intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 26/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 453, mapp. 445 e 446, a sud. mapp. 447 e 6542, a ovest via Roma.
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7e), della scheda catastale (ALL. 9e), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.050,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.647,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.647,50
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da QUOLANTONI CHRISTIAN con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.560,00/annui.

Nel contratto ricevuto dal conduttore (si veda ALL.15b) le parti convengono che il canone di locazione stabilito è da pagarsi in 12 rate eguali anticipate di €380,00 ciascuna scadente il giorno 5 di ogni mese. Inoltre si dichiara che "a garanzia delle obbligazioni il conduttore ha versato contestualmente una somma di euro 760,00 non imputabili in conto pigioni", quale deposito cauzionale; inoltre a carico del conduttore restano le spese per la fornitura dell'energia elettrica, del gas, della tassa di smaltimento rifiuti, della Tasi e acqua, oltre alla revisione periodica della caldaia adibita a riscaldamento e ad acqua sanitaria. Il canone è soggetto ad adeguamento annuale Istat.

La sottoscritta CTU ha provveduto a inoltrare formale istanza all'Ufficio del registro di Gallarate, al fine di verificare l'esistenza di copia registrata del suddetto contratto: a riscontro l'Ufficio interpellato ha comunicato i dati di registrazione (n. 3114 serie 3T/2020), ma non ne ha fornito copia conforme, precisando che detti estremi sono relativi ad un atto registrato in autonomia tra le Parti, e che le stesse non hanno allegato alcun testo.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Ai fini della verifica di congruità del canone di locazione pattuito tra le Parti, considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali del bene locato ad uso abitativo, si evidenzia come il canone di locazione possa ritenersi pressochè congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta infatti valori di locazione per la tipologia "residenza" pari ad un valore minimo di €3,4/mq/mese e max di €5,00/mq/mese. Poichè il bene contemplato dal contratto identifica una superficie commerciale totale di mq 94,10 (come risultante da specifico calcolo delle consistenze riportato a pag. 104 della presente), considerando lo stato manutentivo rilevato, applicando il valore medio di mercato pari ad € 4,20/ mq/mese alla consistenza commerciale, si desume un canone di locazione come di seguito quantificato:

- unità residenziale contemplata dal contratto di locazione: 94,10 mq (superficie commerciale) x € 4,20= €395,22/mese

Ne deriva che il canone mensile, con opportuno arrotondamento, e considerate le condizioni manutentive del bene in oggetto (si rimanda alle specifiche sezioni descrittive) risulta verosimilmente in linea con la rata mensile di € 380,00/mese prevista contrattualmente.

Durante il sopralluogo precedentemente concordato con il conduttore a cura del custode giudiziario, ed effettuato in data 20/04/2022 (come da verbale n. 1 - ALL. 3), **il conduttore ha consentito l'accesso assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste
Ulteriori avvertenze:	costituzione di
	condominio

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) . Come si evince dall'atto di provenienza dei beni, Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza dei beni contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrate per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 5552 sub. 1".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7e) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 183112 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a Gallarate ai nn. 632 serie 1V, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità



immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043/12071.

Il titolo è riferito alla consistenza immobiliare del beni censiti al mapp. 452 sub. 1 ("appartamento comprendente due locali al piano terreno e due locali al piano primo al quale si accede da scala esterna" e mapp. 451 sub. 2 ("due modesti locali d'abitazione e piccolo servizio igienico posti al primo piano con scala d'accesso a chiocciola e con vano di ingresso posto al piano terreno"), da cui derivano l'immobile di cui trattasi. Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b), specifica visura ipotecaria (ALL.4) e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1 (fino al 06/01/1995).
Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b) e visura storica allegata (ALL. 7e).

..... per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).
Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b), visura storica catastale (ALL.7e), specifica visura ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL.5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonchè per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11).

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzoneamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **3/90** e successive varianti, per lavori di Manutenzione straordinaria/adeguamento igienico sanitario e restauro conservativo, rilasciata il 05/02/1990.

Il riferimento di tale pratica è stato reperito sull'atto di provenienza (ALL.6b). L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale non ha però prodotto risultanze documentali in merito alla suddetta pratica.

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica Edilizia N. **42/85 (Concessione edilizia n. 50/85)**, intestata a, per lavori di "realizzazione scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma " - mapp. 451, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 50/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma " - mapp. 451.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11h)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.1a2). Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzoneamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7e (visura storica catastale) - ALL. 9e (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6b (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dei locali rilevata è differente rispetto all'ultima pratica edilizia reperita agli atti, la PE 42/85 (ALL. h). Inoltre dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono emerse altezze non conformi (poiché inferiori a mt 2.70 richiesti dalla normativa per gli ambienti abitativi principali), nonché superfici dei locali non conformi (nel caso specifico il servizio igienico ha superficie inferiore ai mq 4.00 minimi da garantire), e taluni rapporti aero illuminanti non verificati. Per tali motivazioni, le caratteristiche dell'unità (benchè accatastata in categoria abitativa) non rispondono ai requisiti minimi richiesti dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo vigente in Regione Lombardia. Viste le considerazioni di cui sopra, sarà possibile sanare le difformità perseguendo due differenti ipotesi: 1) pratica edilizia per cambio d'uso senza opere con sola trasformazione di categoria catastale di tipo non abitativo (es. "magazzino e locale di deposito", quali accessori alla residenza o all'attività commerciale presenti); 2) in alternativa potrà essere ipotizzata una pratica edilizia che preveda un intervento più radicale di ristrutturazione, anche di tipo strutturale (soffitto superiore) che porti ad avere la regolarizzazione delle altezze minime interne e l'adeguamento dei futuri spazi abitativi e accessori e dei relativi rapporti aero illuminanti. Di seguito si quantificano le spese professionali solo per la prima ipotesi, risultante la immediata in termini di regolarizzazione. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per cambio d'uso da abitazione ad accessorio (ripostiglio, deposito, magazzino) o per ristrutturazione edilizia.

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

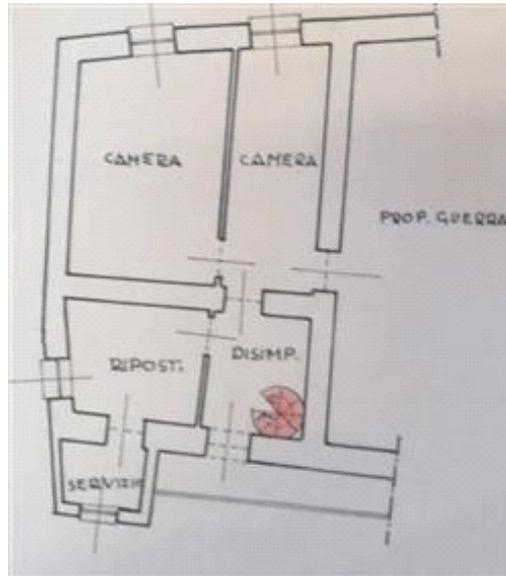
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione di pratica edilizia per cambio d'uso, esclusi iva e oneri accessori ed eventuali diritti/oneri comunali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla regolarizzazione delle difformità sopra descritte





Planimetria come da PE 42/85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna rilevata non è del tutto conforme a quanto riportato sulla scheda catastale. Inoltre come già descritto al precedente punto, la categoria catastale (A/4 abitazione di tipo popolare) è difforme rispetto alle caratteristiche igienico-sanitarie previste per l'alloggio (normativa di riferimento: docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

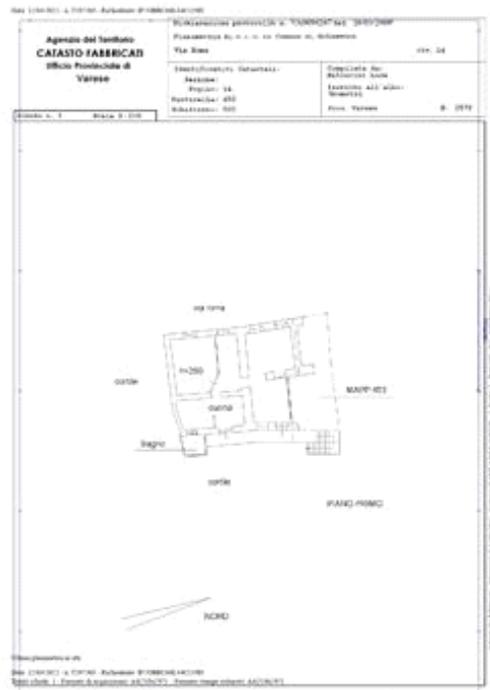
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale successivo alla pratica edilizia di regolarizzazione





Planimetria catastale agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico. Di seguito l'estratto dell'azzonamento urbanistico vigente:



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica



catastale(ALL.7e).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, e rilascio dei certificati di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

UNITÀ AL 1°PIANO, IN CORTE ADIBITA AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità adibita ad abitazione ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite scala esterna e ballatoio comuni, ed è composta da quattro vani principali più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di varia 2,25 mt (min)-2, 52 mt (max).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: PRIMO, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 26/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 453, mapp. 445 e 446, a sud. mapp. 447 e 6542, a ovest via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7e), della scheda catastale (ALL. 9e), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



PDF Eraser Free



Vista ingresso carraio da Via Roma



Vista scala esterna



Vista ballatoio d'accesso



Vista zona adibita ad ingresso/cucina





Vista zona adibita a cucina/soggiorno



Vista da cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



Orto-foto contesto



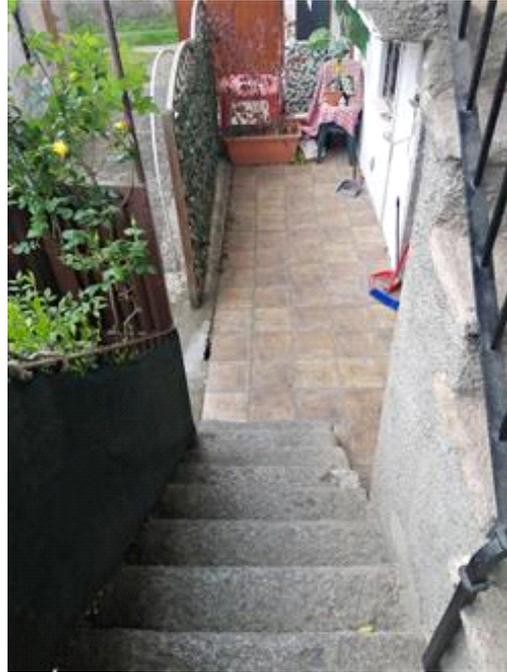
Vista esterna da corte comune



PDF Eraser Free



Vista ballatoio d'accesso



Scala comune esterna



Vista prospettica da Via Roma



Vista facciata da cortile interno

SERVIZI

asilo nido

buono



biblioteca

nella media



campo da tennis

al di sotto della media



campo da calcio

al di sopra della media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

al di sotto della media



cinema

al di sotto della media



farmacie

ottimo



PDF Eraser Free

municipio	ottimo	
musei	buono	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	al di sotto della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	nella media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sopra della media	
autostrada distante (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è distribuita al piano primo del corpo cortilizio fronteggiante la via Roma (esattamente sopra l'esercizio commerciale attualmente adibito a pizzeria, descritto al LOTTO 3). Il ballatoio, da cui si



PDF Eraser Free

accede all'immobile, è raggiungibile dalla corte tramite scala esterna comune adiacente al corpo di fabbrica. La distribuzione dei vani e la destinazione d'uso attuale nonché la categoria d'accatastamento, riconduce ad un'abitazione di tipo popolare: presenta infatti una cucina (primo vano d'ingresso), un vano soggiorno, una camera, un vano disimpegno e un altro ambiente, da cui si accede al wc. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono però emerse non conformità rispetto alle altezze interne (inferiori ai mt 2.70 richiesti dalla normativa per i locali principali abitabili) e di superficie minima da garantire (nel caso specifico quella del servizio igienico la cui superficie risulta inferiore ai mq 4.00) e, in alcuni vani, relativamente ai rapporti aeroilluminanti (Si veda specifica sezione dedicata al punto 8).

Gli ambienti presentano pavimentazioni di vario tipo (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano grossi interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità è dotata di radiatori collegati a caldaia murale interna. Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 5), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno, con vetro normale e persiane colore bianco.	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte a battente colore bianco realizzati in legno e vetro.	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi.	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento. Tale finitura è riferita al ballatoio comune.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica colore chiaro.	al di sotto della media	
<i>plafoni</i> : realizzati in latero cemento con finitura a gesso.	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno e vetro colore bianco.	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane colore grigio chiaro/ghiaccio.	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	
<i>scale</i> : esterna, a doppia rampa con gradini in pietra.	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : cavi sottotraccia con frutti e coprifruti esterni conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	al di sotto della media	



PDF Eraser Free

termico: autonomo con alimentazione da caldaia murale marca Beretta i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento (trattasi del ballatoio comune)

mediocre 

nella media 

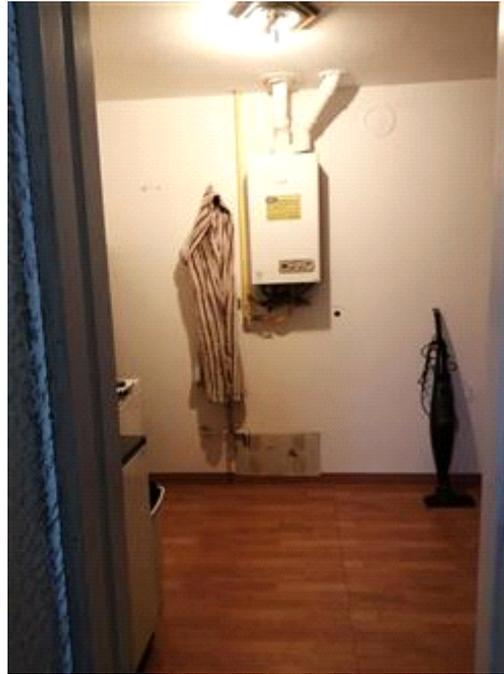


locale adibito a soggiorno



locale adibito a camera



PDF Eraser Free*loCALE adibito a camera**loCALE con caldaia**servizio igienico**particolare pavimentazione interna*

CLASSE ENERGETICA:

[418.80 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 1207700000720 (ALL. 16b) registrata in data
06/03/2020

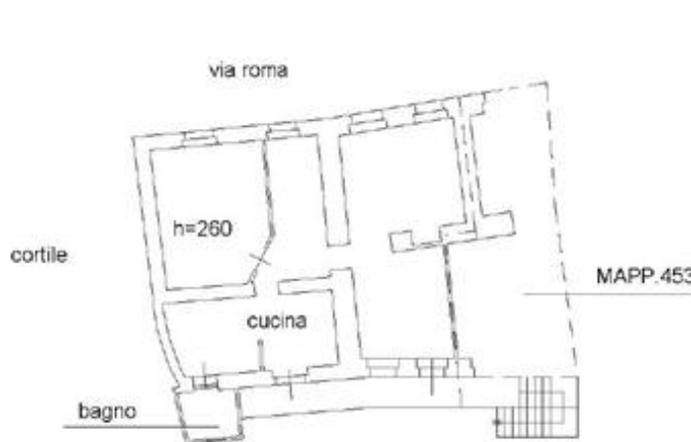
CONSISTENZA:



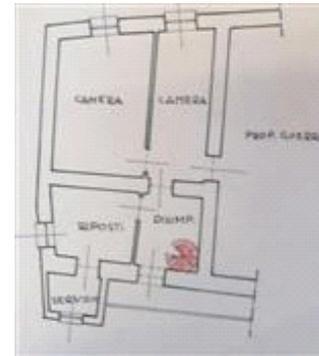
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda commerciale (spazi principali)	92,00	x	100 %	=	92,00
Superficie commerciale ballatoio di pertinenza (indicato sulla scheda catastale)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	99,00				94,10



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PORZIONE DI PLANIMETRIA DA P.E.
42-85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



PDF Eraser Free

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

Indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

Indirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa di corte con area esterna

Indirizzo: Golasecca, via Piave

Superfici principali e secondarie: 100



PDF Eraser Free

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in 2^ fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative da ristrutturare (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 425,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' AL PIANO PRIMO = mq 92,00

SUPERFICIE BALLATOIO PERTINENZIALE = mq 7,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,10 x 600,00 = **56.460,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione	94,10	0,00	56.000,00	56.000,00
				56.000,00 €	56.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata ad uno dei due soggetti esegutati e ad altra proprietaria non esegutata (in parti uguali). Stanti la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso e le relative superfici, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 2.800,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.150,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.050,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 2.402,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.647,50
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.647,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

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

A Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di unità di modeste dimensioni adibita ad abitazione, ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite vano scala esterno e ballatoio comuni dalla corte, ed è composta da un vano principale più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia 2,53 mt (min) -2, 66 mt (max). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA, piano: PRIMO, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 08/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 454, scala e ballatoio comune, altra unità immobiliare (mapp. 452), via Roma.
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7f) e scheda catastale (ALL. 9f), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.150,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.442,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.442,50
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è attualmente libera ed in uso all'esecutato (saltuariamente utilizzato dal figlio, come dichiarato dallo stesso). Durante il sopralluogo effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince dal relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro
, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste



Ulteriori avvertenze:

**costituzione di
condominio.**

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7f) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 3/4 _____ e 1/4 _____, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7f) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 13/03/1967).
Si veda visura storica (ALL. 7f) e certificazione notarile (ALL.5)

_____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1967 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 22/02/1967 a firma di Notaio dr. ANNONI Clemente di Gallarate ai nn. 4649 di repertorio, registrato il 13/03/1967 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 5054 vol.231, trascritto il 20/03/1967 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 18635/14414.

Il titolo (di cui non si è ottenuta copia, nonostante l'istanza inoltrata all'Archivio notarile di Milano e all'ufficio del Registro) è riferito alle consistenze immobiliari da cui deriva l'unità di cui trattasi nel presente lotto, come da risultanze di visura storica (ALL. 7f) e da certificato notarile (ALL. 5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie relative a questa unità che, come evidenziato dalle successive variazioni catastali agli atti, presumibilmente nasce dal frazionamento (solo catastale senza alcun titolo autorizzativo corrispondente) dall'unità adiacente. La costruzione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile risale comunque ad epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7f (visura storica catastale) - ALL. 9f (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la superficie minima dell'immobile (accatastato con categoria abitazione) e le altezze interne rilevate non rispondono ai requisiti minimi richiesti dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo vigente in Regione Lombardia. L'alloggio (monocale=per una persona) infatti deve avere una superficie minima netta di 25 mq (compreso il servizio igienico che deve essere almeno di 4 mq, e deve essere dotato di antibagno). Diversamente, se il bene fosse trasformato per altro uso e altra categoria (es. "magazzino e locale di deposito", accessori alla residenza o all'attività commerciale presenti), lo stato di fatto rilevato risponderebbe alla normativa. Si quantificano di seguito le spese secondo questa ipotesi di regolarizzazione edilizia. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per cambio d'uso da abitazione ad accessorio (ripostiglio, deposito, magazzino)

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

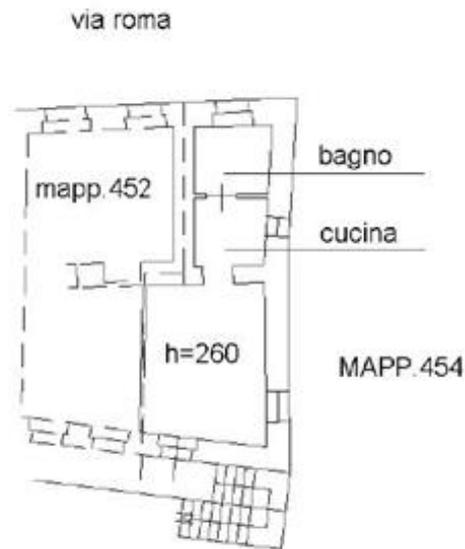
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione di pratica edilizia per cambio d'uso senza opere, esclusi iva e oneri accessori ed eventuali diritti comunali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione della destinazione d'uso attuale.





Planimetria catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna rilevata è conforme alla scheda catastale, ma la categoria catastale (A/4 - abitazione di tipo popolare) è difforme rispetto alle caratteristiche igienico-sanitarie previste per l'alloggio (come già argomentato al precedente punto 8.1) . (normativa di riferimento: docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

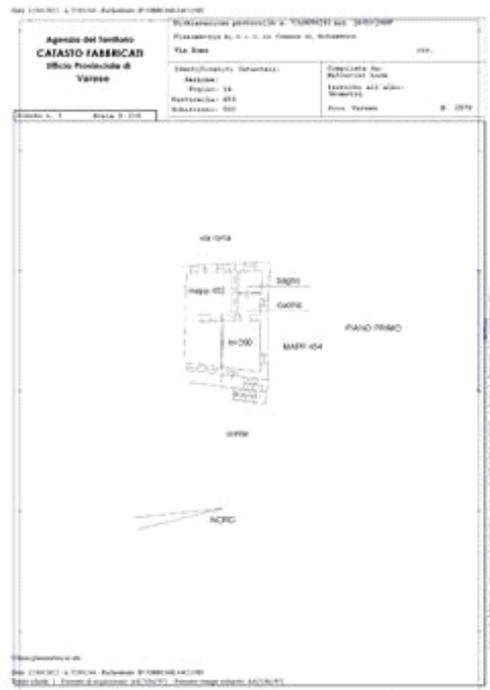
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda e categoria catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale successivo alla pratica di regolarizzazione edilizia.





Scheda catastale attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6,



dal titolo di provenienza (ALL.6a), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL.7f).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica ed adeguamento degli stessi. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione caldaia e collegamento, rilascio dei certificati di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità per gli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA SNC

UNITÀ AL 1°PIANO, IN CORTE ADIBITA AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di unità di modeste dimensioni adibita ad abitazione, ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite vano scala esterno e ballatoio comuni dalla corte, ed è composta da un vano principale più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia 2,53 mt (min) -2, 66 mt (max).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA, piano: PRIMO, intestato a
(diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 08/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 454 , scala e ballatoio comune, altra unità immobiliare (mapp. 452), via Roma.

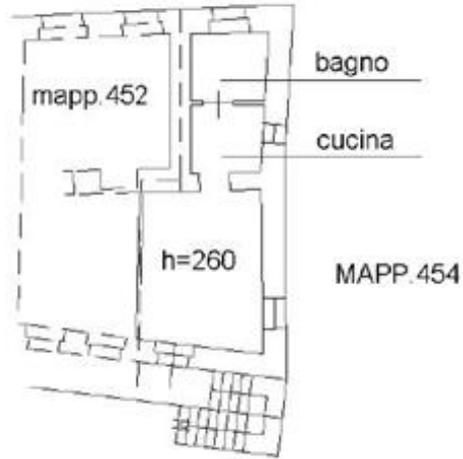
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7f) e scheda catastale (ALL. 9f), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).



PDF Eraser Free

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

via roma



Planimetria come da scheda catastale



Vista vano principale



Vista zona adibita a zona antibagno/K



Vista zona adibita a zona cottura



PDF Eraser Free*Vista servizio igienico**Particolare wc***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

*Orto-foto del contesto**Vista da Via Roma*

Ingresso da Via Roma



Ballatoio d'ingresso

Vista da corte interna



Vano principale

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stadio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
teatro	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
università	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	☆☆☆☆★☆☆☆☆
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è distribuita al piano primo del corpo cortilizio fronteggiante la via Roma (sopra l'esercizio commerciale attualmente adibito a pizzeria, descritto al Lotto 3). Il ballatoio da cui si accede all'immobile è raggiungibile dal cortile interno tramite scala aperta comune adiacente al corpo di fabbrica. Dal punto di vista catastale l'unità è individuata come abitazione (categoria A4- abitazione di tipo popolare); dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono però emerse non conformità in merito alle superfici minime da garantire per gli spazi abitativi e altezze minime, nonché alle dotazioni minime distributive (si rimanda alla sezione specifica di cui al punto 8 della presente).

Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica monocottura (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967). Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 6), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	☆☆☆☆★☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno, con vetro normale e persiane colore bianco.	nella media	☆☆☆☆☆★☆☆☆☆



PDF Eraser Free

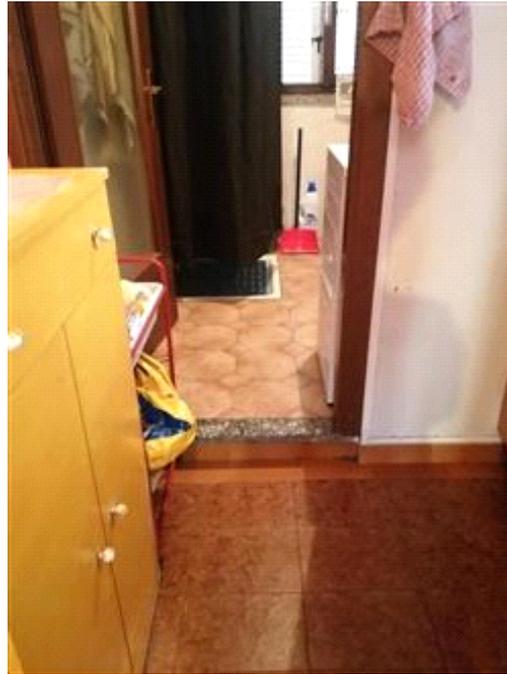
<i>infissi interni</i> : porte a battente colore marrone realizzati in legno e vetro.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio e pietra , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento. Tale finitura è riferita al ballatoio comune.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica colore mattone.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento con finitura a gesso.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente, realizzato in legno e vetro colore bianco.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane colore grigio chiaro/ghiaccio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna comune aperta in pietra.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : cavi sottotraccia con frutti e coprifruti esterni conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : Non esiste impianto di riscaldamento. Presente solo una stufa elettrica e un boiler per acqua calda sanitaria. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in laterocemento (ballatoio comune)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free



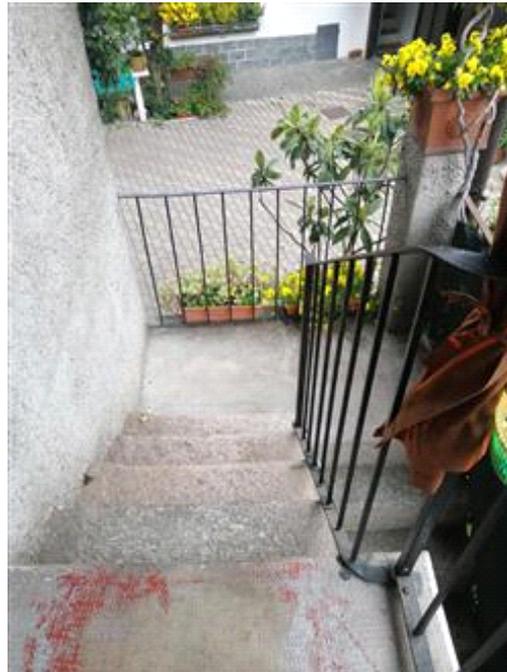
particolare stufa esistente



particolare pavimentazioni



particolare pavimentazione wc



scala esterna e pianerottolo



PDF Eraser Free

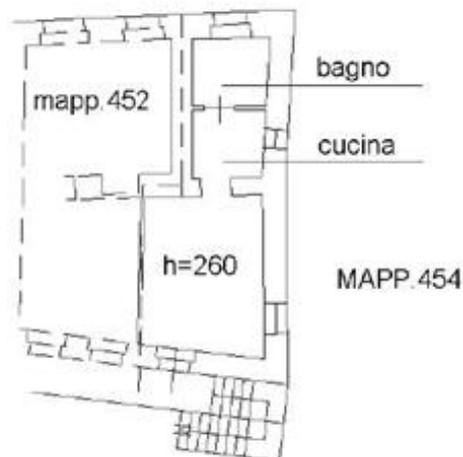
particolare rampa scala esterna

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE COMMERCIALE	LORDA	32,00	x	100 %	= 32,00
Totale:		32,00			32,00

via roma



Planimetria come da scheda catastale



PDF Eraser Free**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

Indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq



PDF Eraser Free

Distanza: 120.00 m
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)
Indirizzo: Golasecca, via Roma
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Casa di corte con area esterna
Indirizzo: Golasecca, via Piave
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in 2^a fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio
Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)
Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)
Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq



PDF Eraser Free

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative da ristrutturare (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 425,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' (PIANO PRIMO) = mq 32

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 600,00 = **19.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione	32,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				19.000,00 €	19.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza) e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalluminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 707,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.442,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 0,00**



PDF Eraser Free

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.442,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Unità abitativa su tre livelli, in corte** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primi e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B), posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, interno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) - diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var.del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,
L'immobile risulta graffiato alle particelle mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

B **box doppio** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.
Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare,



mapp. 444 sub. 502, cortile comune.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	316,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 251.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.830,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (ex coniuge dell'esecutato) e figli dell'esecutato), senza alcun titolo.
L'unità abitativa (e gli annessi accessori) è attualmente utilizzata dagli occupanti quale abitazione principale. Durante i sopralluoghi effettuati in data 20/04/2022 e 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativi verbali n. 1 e n. 2 (ALL. 2), **gli esecutati e l'occupante presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro
., derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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**

Millesimi condominiali: **non esiste**

Ulteriori avvertenze: **costituzione di condominio.**

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7g) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7g) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 19/09/1993).



Si veda titolo di riferimento (ALL.6c).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 10/09/1963 a firma di Notaio dr. DE CARLI Giuseppe di Milano ai nn. 56681/9709 di repertorio, registrato il 14/09/1963 a ufficio del Registro di Milano ai nn. 9318 Mod. 1 vol. 1452, trascritto il 27/09/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53657/42543.

Il titolo (ALL. 6c) è riferito alla consistenze immobiliare da cui deriva il bene di cui trattasi (e ad altri mappali), come da risultanze di visura storica (ALL. 7g) e certificato notarile (ALL.5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a _____, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica edilizia N. **17/87 (Concessione Edilizia n. 27/87)**, intestata a _____, per lavori di "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454 Via Roma n. 10/F, presentata il 28/04/1987, rilasciata il 07/07/1987 con il n. 27/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11q)

Pratica Edilizia N. **94/84 (Concessione Edilizia n. 74/84)** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di "sistemazione stabile" - mapp. 454 Via Roma n. 10, presentata il 23/10/1984, rilasciata il 14/11/1984 con il n. 74/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "sistemazione stabile" - mapp. 454.

In data 16/02/1987 è stata inoltre rilasciata la Concessione edilizia n. 13/87, in variante al titolo edilizio di cui sopra. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11o).

Pratica Edilizia N. **14/86 (Concessione Edilizia n. 13/86)** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 16/05/1986 con il n. 13/86 di protocollo, agibilità del 03/03/2009 con il n. PE 14/86 +var. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501 (ex. mapp. 444-454 sub.9).

Alla suddetta Concessione Edilizia iniziale ha fatto seguito la variante rilasciata con CE n. 12/87 del 16/02/1987. I lavori sono stati ultimati il 12/12/1989. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11p).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche



ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7g (visura storica catastale) - ALL. 9g (schede catastali) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e all. 6c (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state rilevate difformità nell'unità abitativa, in merito ad alcuni tavolati interni al piano primo (tavolato divisorio a delimitazione di una camera), alla presenza di un wc con altezza interna inferiore alla minima (in luogo del ripostiglio dichiarato nella planimetria allegata alla PE 17/87), e alla presenza di un wc con altezza non regolamentare e di un tavolato a delimitazione di due ambienti al piano sottotetto. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da €516 a €5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00

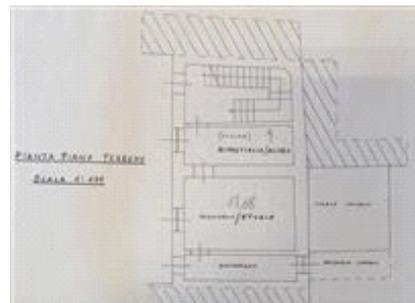
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate.

L'autorimessa risulta, dal punto di vista distributivo, conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 94/84). Riassumendo, il piano terra dell'abitazione risulta conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87); il piano primo dell'abitazione risulta difforme dall'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87). La planimetria del sottotetto di fatto non compare in nessuna pratica edilizia reperita (agli atti esiste solo una sezione, allegata alla PE 14/86, senza alcun riferimento alle altezze interne). Di seguito vengono allegate le planimetrie dei progetti autorizzati reperite agli atti:



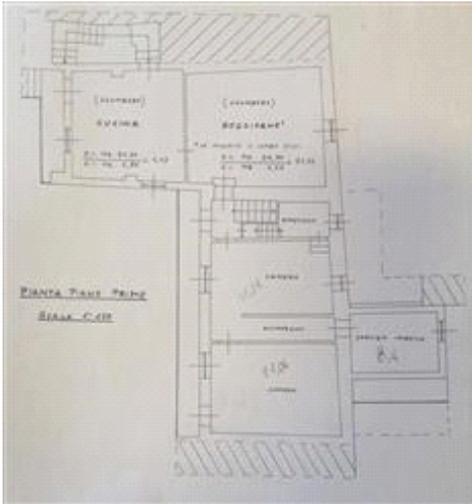
Planimetria box (come da PE 94-84)



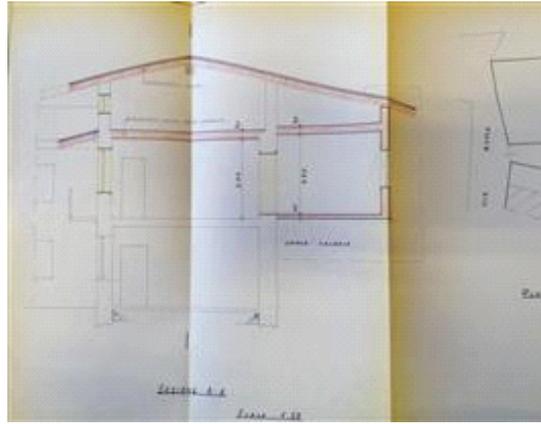
Planimetria P.T (come da PE17/87)



PDF Eraser Free



Planimetria P.1° (come da PE17/87)



sezione sottotetto (come da PE 14/86))

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizie" si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa, successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. La scheda catastale dell'abitazione reperita agli atti risulta in ogni caso parzialmente difforme rispetto allo stato rilevato. Inoltre la scheda catastale dell'autorimessa evidenzia un'altezza difforme da quella rilevata (si propone pertanto l'aggiornamento). (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.100,00

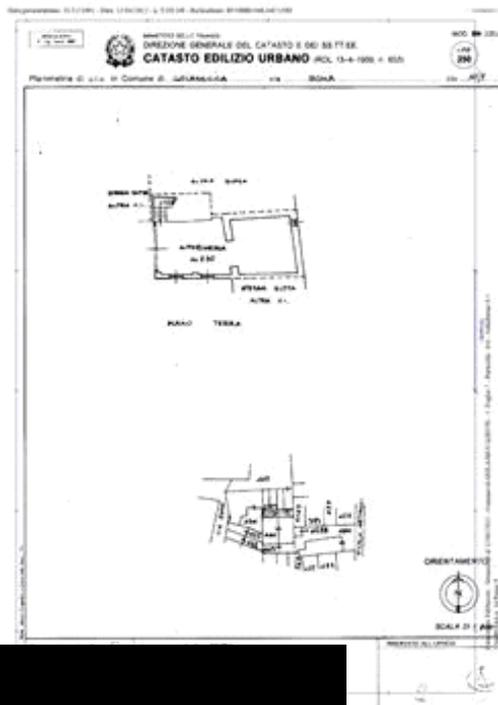
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento delle schede catastali dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1.

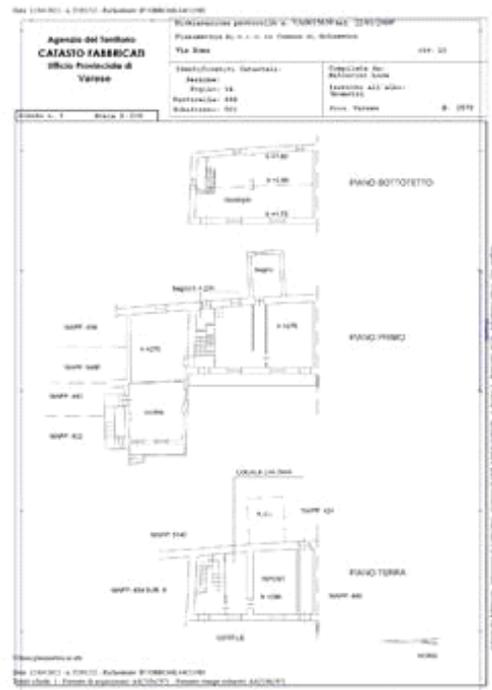
Si riportano di seguito le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del presente lotto reperite agli atti (ALLL.9g):



PDF Eraser Free



Scheda catastale box



Scheda catastale unità abitativa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'azonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6c), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7g).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lla conformità degli impianti esistenti certificati.

Sono stati reperiti agli atti (allegati alla pratica edilizia n.14/86), i certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

UNITÀ ABITATIVA SU TRE LIVELLI, IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa su tre livelli, in corte a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primo e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B). posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, interno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a _____ (diritto di proprietà per 1/2) - _____ (diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var.del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,
L'immobile risulta graffato alle particelle mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



PDF Eraser Free



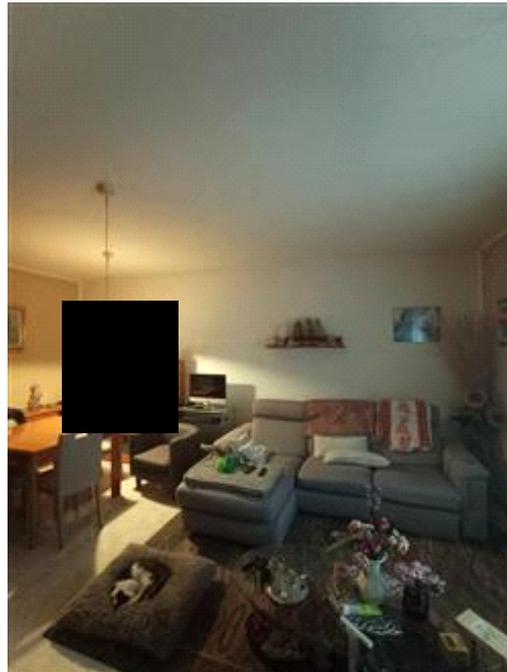
Vista vano scala (terra-1°)



Vista locale p.t (lav/caldaia)

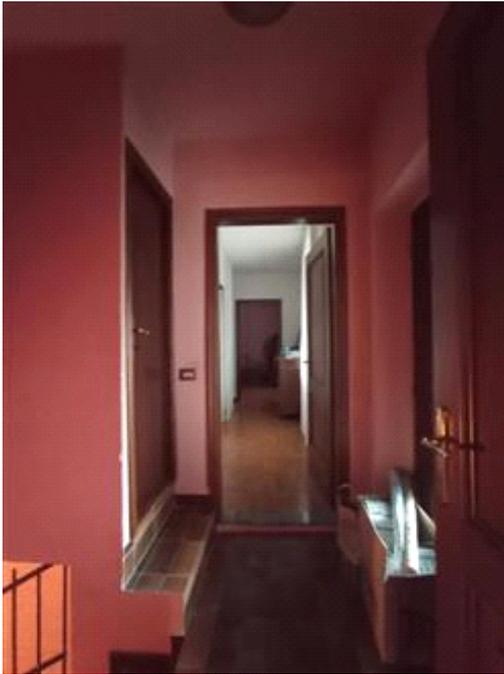


Vista locale studio/rip. p.t.



Vista soggiorno p. 1°





Vista dis. notte p.1°



Vista sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



Orto-foto del contesto



Vista facciata principale (dalla corte interna)



PDF Eraser Free



Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)



Vista prospettica zona ingresso



Vista balcone



Vista facciata box/abitazione

SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

nella media

campo da tennis

al di sotto della media

campo da calcio

al di sopra della media

centro commerciale

nella media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

al di sotto della media

farmacie

ottimo



PDF Eraser Free

municipio	ottimo	
musei	buono	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	al di sotto della media	
piscina	al di sotto della media	
polizia	nella media	
scuola elementare	ottimo	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	nella media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale all'unità avviene dalla corte: dal portoncino di ingresso si accede direttamente al vano scala da cui poi si raggiunge il piano superiore dove sono collocati gli ambienti abitabili



dell'unità residenziale. Al piano terra, in adiacenza del vano scala, sono inoltre ubicati altri due vani adibiti ad uso lavanderia/locale caldaia e ripostiglio/studio (ma aventi altezze abitabili). Un disimpegno conduce anche al retro dell'unità (al mapp. 424, identificato al successivo lotto 8). Al piano primo sono ubicati i due vani principali della zona giorno (soggiorno e cucina) e i due locali della zona notte (camere) oltre al disimpegno che conduce al servizio igienico. Infine una rampa di scale conduce al piano sottotetto non abitabile, delimitato con parete divisoria in due zone e dove è ubicato anche un piccolo vano adibito a wc. L'unità è dotata di balconi pertinenziali prospettanti sulla corte interna.

Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica monocottura (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967), riconducibili alle ristrutturazioni edilizie avvenute tra il 1984 e il 1987 (si vedano specifiche pratiche ALL. 11p e ALL. 11q). L'unità è dotata di radiatori collegati alla caldaia murale interna ubicata in apposito vano al piano terra. Il riscaldamento è zonizzato per singoli piani. Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica per esterni. Tale finitura è riferita ai balconi.	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica . Gli ambienti hanno diverse tipologie cromatiche.	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi.	nella media	
<i>scale</i> : interna di collegamento tra i due piani terra e primo con rivestimento in piastrelle di ceramica. Ha inoltre balaustra in ferro. Il sottotetto è raggiungibile da rampa con rivestimento in legno.	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento e finitura a gesso (per i piani terra e primo). Il sottotetto ha copertura inclinata con travi in legno a vista e perlinatura .	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno e vetro.	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni, tinteggiato bianco. E' presente zoccolatura perimetrale in pietra al piano terra.	nella media	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente, realizzati in legno, con vetro normale e tapparelle in pvc.	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane in legno colore testa di moro.	nella media	

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia murale posta in apposito vano al piano terra; i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato;	nella media	
---	-------------	--



PDF Eraser Free

conformità: certificata. L'impianto esistente è zonizzato per ogni piano. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

elettrico: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

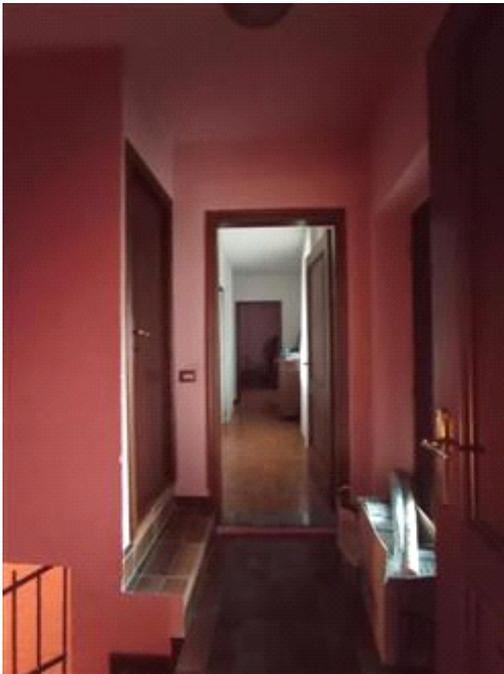
Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento con rivestimento in piastrelle per esterni e soglie in granito.

al di sotto della media



nella media



Vista disimpegno notte p.1°



Vista camera 1- p.1°



PDF Eraser Free



Vista camera 2 - p.1°



Vista servizio igienico p.1°



Vista sottotetto



Vista wc sottotetto

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
-------------	-------------	--------	-------------

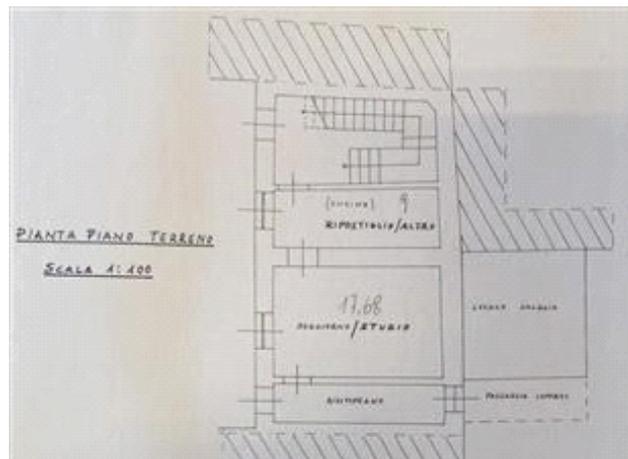


PDF Eraser Free

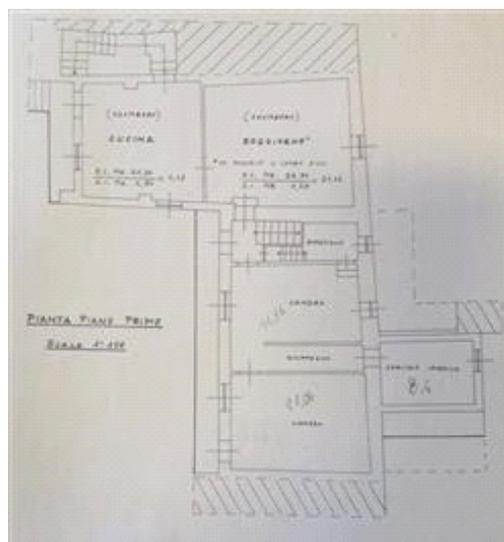
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) ABITABILE TOTALE	213,00	x	100 %	=	213,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) AGIBILE (SOTTOTETTO COMUNICANTE)	67,00	x	50 %	=	33,50
SUPERFICIE LORDA BALCONI (fino a 25mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	305,00				254,00



PLANIMETRIE (come da scheda catastale)



PLANIMETRIA P 1° COME DA PE 17-87



PLANIMETRIA P T. COME DA PE 17-87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

PDF Eraser Free

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

Indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 381/2018

Descrizione: Unità immobiliare in corte disposta su due piani, composta da cucina e soggiorno oltre servizi al piano terra oltre ad un locale al piano primo, collegati da scala interna

Indirizzo: vicolo Angelo Aspesi 7 21010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021



PDF Eraser Free

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 515/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo su due livelli tra loro collegati da scala interna composto da disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno e da disimpegno, bagno, due camere, cucina, soggiorno con soppalco composto da due locali con servizi, due balconi e terrazzo oltre ad autorimessa doppia al piano terreno

Indirizzo: Via Guglielmo MARCONI 9 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.479,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.812,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 435/2019

Descrizione: casa di civile abitazione costituita da un appartamento composto di quattro vani, cucina, bagno e vano sgombero nel seminterrato e da un altro appartamento al piano rialzato composto di quattro vani, cucina e servizi, con annesso locale sgombero al piano sottotetto, nonché lavanderia e locale caldaia nel seminterrato, e, in corpo staccato, autorimessa al piano terreno, il tutto con circostante terreno pertinenziale ai fabbricati

Indirizzo: Via Delle Scuole 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.285,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

PDF Eraser Free

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 170/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio disposto su due livelli composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al primo piano da tre camere, disimpegno e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno

Indirizzo: Via San Michele 5/a Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.779,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terra tetto unifamiliare

Indirizzo: GOLASECCA- vicolo delle corti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Porzione di casa in vendita - piano terra e 1° con terrazzo

Indirizzo: Golasecca - zona centrale

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

Indirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq



PDF Eraser Free

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Casa di corte con area esterna
Indirizzo: Golasecca, via Piave
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazioni in 2^a fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio
Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)
Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)
Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO TERRA) = mq 67,00
SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO PRIMO) = mq 146,00
SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ACCESSORI AGIBILI (PIANO SOTTOTETTO) = mq 67,00
SUPERFICIE LORDA BALCONI = mq 25,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 254,00 x 860,00 = **218.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	1.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49 .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, mapp. 444 sub. 502, cortile comune.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



PDF Eraser Free*Vista esterna autorimessa**Vista interna autorimessa (1° vano)**Vista interna autorimessa (2° vano)**Vista scala interna**Particolare 2° vano**Vista interno-esterno***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti



attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



Orto-foto del contesto



Vista facciata principale (dalla corte interna)



Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)



Vista prospettica zona ingresso



PDF Eraser Free



Vista balcone



Vista facciata box/abitazione

SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

nella media

campo da tennis

al di sotto della media

campo da calcio

al di sopra della media

centro commerciale

nella media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

al di sotto della media

farmacie

ottimo

municipio

ottimo

musei

buono

negozi al dettaglio

ottimo

ospedale

nella media

parco giochi

nella media

palazzetto dello sport

al di sotto della media

piscina

al di sotto della media

polizia

nella media

scuola elementare

ottimo

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

ottimo

scuola media superiore

nella media

spazi verde

buono

stadio

al di sotto della media



PDF Eraser Free

supermercato	nella media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, di pertinenza dell'unità descritta al punto "A", è accessibile dalla corte interna. Ha pareti e plafone in laterizio portante intonacato, pavimento in battuto di cemento e porta basculante realizzata in lamiera stampata colore marrone. Il vano è suddiviso da setti murari e delimitato in due zone (aventi rispettivamente h interna 2.41 mt e 2.49 mt). In prossimità dell'ingresso, a lato sinistro, vi è la scala di collegamento all'unità abitativa del piano superiore. Le finiture interne sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3-lotto 7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente . Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e pietra , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco.	nella media	



PDF Eraser Free

infissi esterni: a doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro. Presenti sulla facciata laterale.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: basculante in lamiera verniciata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



vista vano 1 con scala interna



vista d'insieme



particolare scala interna



particolare infissi



vista vano 2



particolare vano 2

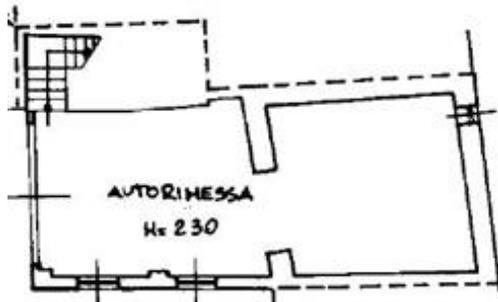


PDF Eraser Free**CONSISTENZA:**

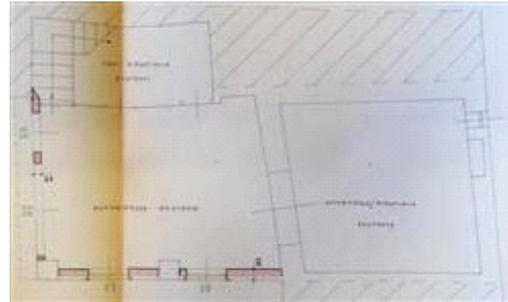
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE	LORDA	62,30	x	100 %	=	62,30
Totale:		62,30				62,30



PLANIMETRIA COME DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO PE 94-84

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box singolo (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

Indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.595,00 pari a 815,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



Prezzo: 10.010,00 pari a 770,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Box singoli (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX = mq 62,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,30 x 800,00 = **49.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca



PDF Eraser Free

dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
5) la documentazione e gli atti esaminati;
6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Unità				
A	abitativa su tre livelli, in corte	254,00	0,00	220.000,00	220.000,00
B	box doppio	62,30	0,00	50.000,00	50.000,00
				270.000,00 €	270.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza) e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalliminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 13.500,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 251.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore	€ 12.570,00
---	--------------------



PDF Eraser Free

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 238.830,00
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:	€ 238.830,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a GOLASECCA Vicolo ORTAGGIO 15, della superficie commerciale di **142,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di capannone ad uso artigianale (attualmente dismesso), accessibile da vicolo Ortaggio. Ha area e accessori esterni pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 424 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 102,72 Euro, indirizzo catastale: VICOLO ORTAGGIO N. 15, piano: TERRA, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) - (diritto di proprietà per 1/2), derivante da Variazione toponomastica del 02/07/2014 e precedenti: variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAS; var. del 24/02/2009 per MODIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Coerenze: da Nord, in senso orario mappali 426, 427,393, vicolo Ortaggio, mappali 4637, 423,422,369,445.

L'immobile risulta graffiato alla particella mapp. 6528 sub. 501. A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7h) e scheda catastale (ALL. 9h), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.425,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile è attualmente dismesso dall'ultima attività che si è insediata (ricamificio), e libero da macchinari e da arredi. Durante il secondo sopralluogo effettuato in data 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 2 (ALL. 2), **gli eseguiti presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di _____, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste



Ulteriori avvertenze:

**costituzione di
condominio**

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a) .

All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7h) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7h) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 19/09/1993).

Si veda titolo di riferimento (ALL.6c).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 10/09/1963 a firma di Notaio dr. DE CARLI Giuseppe di Milano ai nn. 56681/9709 di repertorio, registrato il 14/09/1963 a ufficio del Registro di Milano ai nn. 9318 Mod. 1 vol. 1452, trascritto il 27/09/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53657/42543.

Il titolo (ALL. 6c) è riferito alla consistenza del terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile di cui trattasi (e ad altri mappali), come da risultanze di visura storica (ALL. 7h) e certificato notarile (ALL.5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **74/72 (Nulla Osta n.70)**, intestata a _____, per lavori di "Costruzione di laboratorio artigianale" mapp. 424 - Vicolo Ortaggio, presentata il 29/09/1972 con il n. 3518 di protocollo, rilasciata il 20/12/1972 con il n. 70 di protocollo, agibilità del 15/05/1974.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione del laboratorio artigianale - mapp. 424.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11r).



Pratica Edilizia N. 4/74 (**Licenza Edilizia n. 22**), intestata a _____, per lavori di "Costruzione locale caldaia per edificio artigianale (ricamificio)" mapp. 424 - Vicolo Ortaggio, presentata il 02/02/1974 con il n. 433 di protocollo, rilasciata il 08/04/1974 con il n. 22 di protocollo. Il titolo è riferito solamente alla costruzione del locale caldaia a servizio del laboratorio artigianale - mapp. 424. L'inizio dei lavori è avvenuto il 12/06/1974. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11s)

Pratica Edilizia N. 16/84 (**Autorizzazione Edilizia**) e successive varianti, intestata a _____, per lavori di "Manutenzione tetto fabbricato vicolo Ortaggio" mapp. 424, presentata il 03/04/1984 con il n. 70/b di protocollo, rilasciata il 04/04/1985 con il n. 16/84 di protocollo. Il titolo è riferito solamente alla manutenzione del tetto del fabbricato accessorio adiacente al laboratorio artigianale di vicolo Ortaggio. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11t)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7h (visura storica catastale) - ALL. 9h (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e ALL. 6c (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso tracciamento interno del retro-laboratorio/servizio (difforme dal titolo edilizio autorizzativo PE N. 74/72), diversa posizione del cancello d'ingresso (non arretrato come autorizzato con PE N. 74/72), e difformità in merito all'accessorio esterno al confine di proprietà (non conforme alla rappresentazione grafica riportata sui titoli edilizi PE 74/72 e PE 4/74, nonché PE 16/84). Quest'ultimo accessorio peraltro non compare sulla scheda catastale agli atti (ALL.9h). Infine in sede di sopralluogo si sono rilevate delle pareti e plafone prefabbricati, a delimitazione di un vano d'ingresso nella parte posteriore del capannone, di cui si dovrà prevedere la rimozione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria conformemente alle prescrizioni del PGT vigente

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

Costi di regolarizzazione:

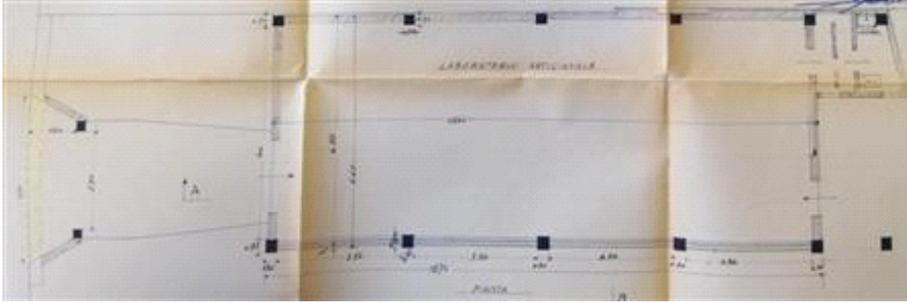
- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €3.000,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo ex dell'art. 37 DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da €516 a €5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00
- Stima rimozione delle pareti e solaio prefabbricati vano d'ingresso trasporto e smaltimento alle PPDD, e oneri compresi: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



PDF Eraser Free

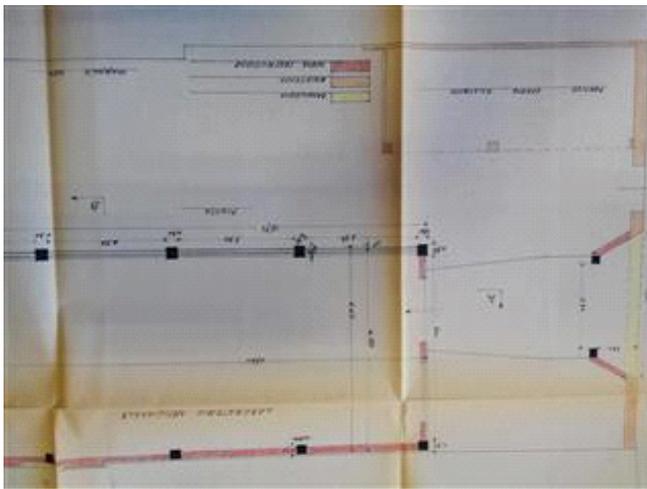
Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità sopra descritte .
Di seguito si riportano le rappresentazioni grafiche allegate alla pratiche edilizie autorizzate reperite
agli atti:



Planimetria laboratorio come da PE 74-72



*Planimetria
locale caldaia
come da PE 4-74*



particolare accessorio esterno come da progetto PE 74-72



Vano con pareti e solaio prefabbricati



posizione cancello esistente



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizia" si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. La scheda catastale reperita agli atti risulta in ogni caso parzialmente difforme rispetto allo stato rilevato. Inoltre la scheda catastale non rappresenta il fabbricato accessorio posto a confine di proprietà. (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

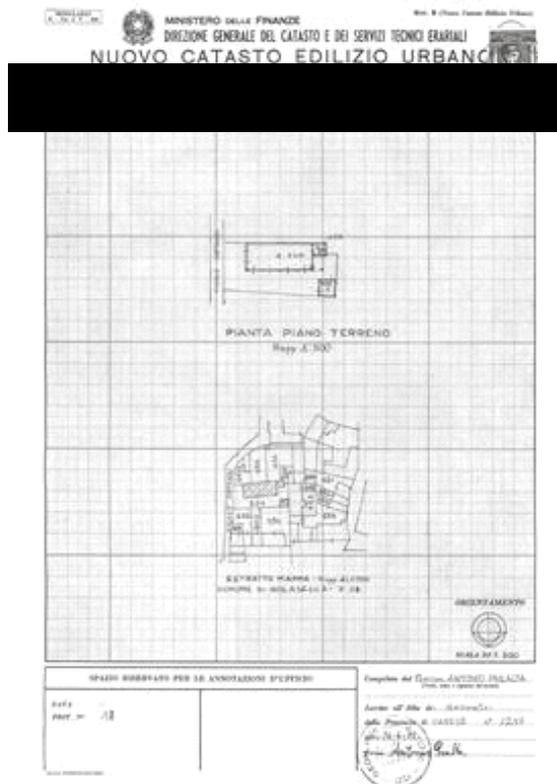
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali, mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (pari a €50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della schede catastale dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1.

Si riporta di seguito la planimetria catastale relativa al bene oggetto del presente lotto reperita agli atti (ALLL.9h).



Scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la destinazione d'uso precedentemente autorizzata non è



più conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". sarà necessario prevedere per un futuro utilizzo dell'immobile un uso differente, con destinazione compatibile con quelle ammesse, in quanto nessuna attività di tipo artigianale potrà ivi insediarsi. (normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

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

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



Nucleo di antica formazione (NAF)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6c), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7h).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono inesistenti. Pertanto necessita il loro completo rifacimento in funzione della destinazione d'uso futura che dovrà insediarsi. Si omette pertanto la quantificazione (normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

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

BENI IN GOLASECCA VICOLO ORTAGGIO 15

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a GOLASECCA Vicolo ORTAGGIO 15, della superficie commerciale di **142,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà _____,
- 1/2 di piena proprietà _____



Trattasi di capannone ad uso artigianale (attualmente dismesso), accessibile da vicolo Ortaggio. Ha area e accessori esterni pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 424 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 102,72 Euro. indirizzo catastale: VICOLO ORTAGGIO N. 15, piano: TERRA, intestato a _____ (diritto di proprietà per 1/2) - _____ (diritto di proprietà per 1/2), derivante da Variazione toponomastica del 02/07/2014 e precedenti: variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAS; var. del 24/02/2009 per MODIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Coerenze: da Nord, in senso orario mappali 426, 427,393, vicolo Ortaggio, mappali 4637, 423,422,369,445.

L'immobile risulta graffiato alla particella mapp. 6528 sub. 501. A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7h) e scheda catastale (ALL. 9h), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



Vista interna laboratorio (verso il portone d'ingresso)



Vista interna laboratorio (verso il retro-laboratorio)



PDF Eraser Free*Anti bagno**Wc**fabbricato accessorio a confine**locale accessorio (ex locale caldaia)*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PDF Eraser Free



Orto-foto del contesto



Vista prospettica da Vicolo Ortaggio



Vista frontale da Vicolo Ortaggio



Vista frontale dall'area interna



PDF Eraser Free



Vista fabbricato accessorio a confine



Vista area scoperta pertinenziale

SERVIZI

asilo nido

buono

biblioteca

nella media

campo da tennis

al di sotto della media

campo da calcio

al di sopra della media

centro commerciale

nella media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

al di sotto della media

farmacie

ottimo

municipio

ottimo

musei

buono

negozi al dettaglio

ottimo

ospedale

nella media

parco giochi

nella media

palazzetto dello sport

al di sotto della media

piscina

al di sotto della media

polizia

nella media

scuola elementare

ottimo

scuola per l'infanzia

ottimo

scuola media inferiore

ottimo

scuola media superiore

nella media

spazi verde

buono

stadio

al di sotto della media



PDF Eraser Free

supermercato	nella media	
teatro	al di sotto della media	
università	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sopra della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è privo di impianti ed è attualmente dismesso. Gli ambienti principali presentano pavimentazioni in battuto di cemento (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (1973-74).

Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 8), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura scorrevole (il pedonale ad anta a battente). I cancelli carraio e pedonale sono posti lungo il vicolo Ortaggio, da cui si accede all'area su cui insiste l'immobile.	nella media	
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente e vasistas realizzati in ferro e vetro.	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> porta a battente realizzati in legno tamburato. Trattasi della porta d'accesso al vano accessorio/wc.	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterocemento e	mediocre	



PDF Eraser Free

lamiera.

pareti esterne: costruite in laterocemento , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto. Trattasi dell'area esterna pertinenziale. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in soffitto piano in laterocemento al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: a doppia anta , realizzato in ferro e vetro. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti e soffitto, realizzato in intonaco di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: il capannone è attualmente privo di impianto. pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

gas: il capannone è attualmente privo di impianto. pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: il capannone è attualmente privo di impianto. pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

termico: il capannone è attualmente privo di impianto. pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in laterizio e cemento armato. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



PDF Eraser Free



vista interna 1



Vista interna 2



vista cancello carraio



vista portone d'ingresso



PDF Eraser Free



vista area scoperta pertenziale



Vista frontale da vicolo Ortaggio

CLASSE ENERGETICA:

[515,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207700000917 (ALL.16c) registrata in data 10/04/2017

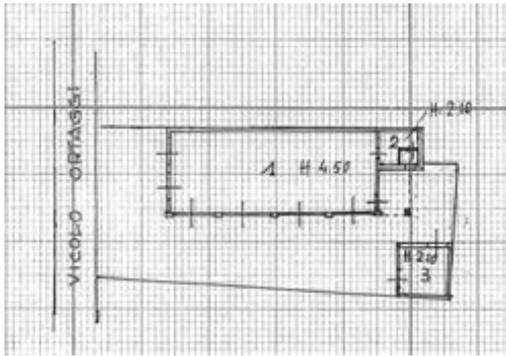
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

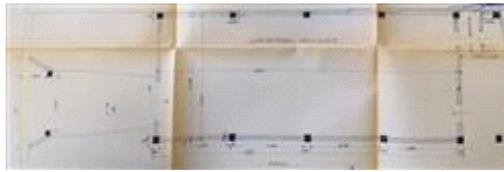
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE LABORATORIO	95,00	x	100 %	=	95,00
SUPERFICIE ACCESSORIA RETRO-LABORATORIO + SERVIZIO COMUNICANTE	11,00	x	50 %	=	5,50
SUPERFICIE ACCESSORIA NON COMUNICANTE (EX VANO CALDAIA)	13,00	x	25 %	=	3,25
SUPERFICIE ACCESSORIA (LOCALI ESTERNI NON COMUNICANTI ADIBITI A DEPOSITO)	22,00	x	25 %	=	5,50
SUPERFICIE AREE SCOPERTE (DIPENDENZE ESCLUSIVE)	165,00	x	20 %	=	33,00
Totale:	306,00				142,25



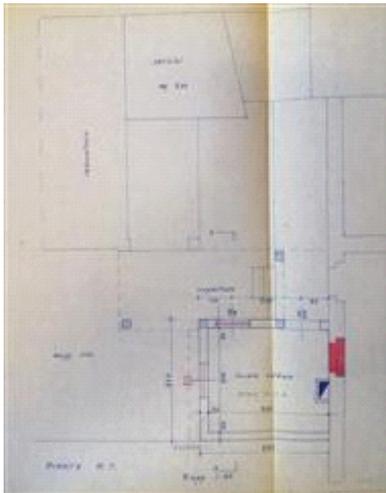
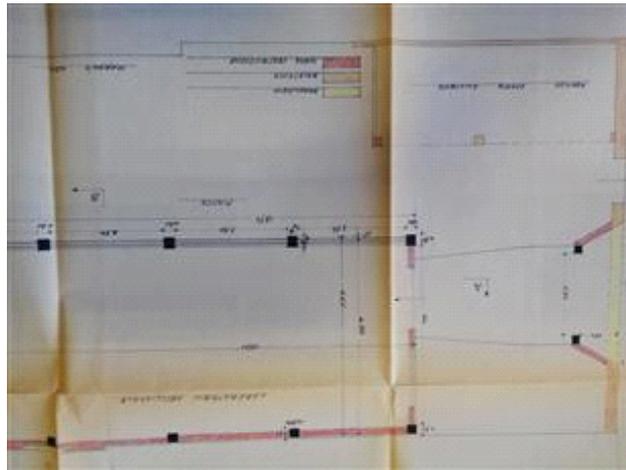
PDF Eraser Free



Planimetria come da scheda catastale



planimetria laboratorio come da progetto PE 74-72

planimetria ex locale caldaia come da progetto PE
4-74

particolare accessorio esterno come da progetto PE 74-72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 130/2006

Descrizione: Fabbricato ad uso laboratorio artigianale oltre accessori utilizzati come magazzino e ricovero automobili con annessa area pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci, 721010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 375.505,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



PDF Eraser Free

Distanza: 483.00 m
Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 02/03/2017
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 43/2013
Descrizione: Edificio a destinazione artigianale/industriale realizzato su unico piano fuori terra più soppalco nella zona ufficio raggiungibile da scala interna ubicato in zona periferica composto da Piano Terra, Ufficio, Ampio Laboratorio, Locale Deposito e Tettoia posta in aderenza al corpo principale dell'edificio., 1
Indirizzo: Via VERDI , 8 Golasecca, VA
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 378.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: laboratorio - valore medio
Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 69.600,00 pari a 348,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)
Descrizione: immobile artigianale usato (valore medio)
Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (LABORATORIO) = mq 95
SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ACCESSORI (RETRO-LABORATORIO) = mq 11
SUPERFICIE LORDA ACCESSORI ESTERNI (LOCALE EX VANO CALDAIA) = 13 mq
SUPERFICIE LORDA ACCESSORI ESTERNI (LOCALE DEPOSITO) = 22 mq



DIPENDENZE ESCLUSIVE AREE SCOPERTE= 165 mq

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,25 x 350,00 = **49.787,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	212,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	142,25	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (laboratorio artigianale), l'accesso da pubblica via, e le relative superfici minime dei servizi e rapporti aeroalluminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.075,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.425,00**

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: **€ 39.425,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via Località Lazzaretto, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma trapezoidale di natura agricolo-forestale della superficie di 4110 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri vincoli, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1070 (catasto terreni), partita 3435, qualita/classe BOSCO ALTO di classe 2, superficie 4110, reddito agrario 1,06 € reddito dominicale 6,37 € indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) - (diritto di proprietà per 1/2), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984
Coerenze: da Nord in senso orario, Via Lazzaretto, mapp. 4701, mappali 1068 e 1069, mapp. 1071.
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7i) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8b).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.550,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L' area risulta inutilizzata dalla proprietà. Durante il sopralluogo effettuato in data 26/04/2022, e precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1) , **gli esecutati erano presenti e hanno manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello**



svolgimento dell'attività in corso (si veda verbale n. 2 - ALL.2). La sottoscritta CTU si è recata sul posto accompagnata dall'esecutato che ha assistito alle operazioni peritali e all'individuazione della localizzazione dell'area.

L'appezzamento di terreno di natura agricolo/boschiva, è parzialmente recintato all'ingresso, ma non sono evidenti i reali confini rispetto ai lotto adiacenti: è completamente inserito in un contesto di verde tutelato da vincolo paesaggistico (si veda Certificato di destinazione urbanistica ALL.13); risulta comunque difficoltosa e impraticabile l'accessibilità al fondo che comunque avviene da "Via Località Lazzaretto".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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:

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di tutela del parco del Ticino e altri vincoli come descritti al successivo punto 7 e riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente comunale (ALL.13).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7i) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7i) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3 (fino al 23/12/1961).

Si veda titolo reperito (ALL.6d).

per la quota di 2/3 (fino al 21/09/1963).

Si veda titolo reperito (ALL.6e).

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1961 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 23/12/1961 a firma di Notaio dr. Francesco Pedoja di Gallarate ai nn. 33125/13698 di repertorio, registrato il 02/01/1962 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1314 vol. 195.

Il titolo, reperito agli atti e allegato (ALL. 6d), è riferito anche ad altri beni.

la quota di 2/3, in forza di atto di divisione (dal 21/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio dr. E.F. FERRAZZI ai nn. 16326/4254 di repertorio, registrato il 03/10/1963 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 570 vol.199, trascritto il 12/10/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 56967/45256.

Il titolo, reperito agli atti e allegato (ALL. 6e), è riferito anche ad altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie. Dall' ispezione urbanistica effettuata e dal certificato emesso dall'Ente è risultato l'azzonamento di cui si allegano i documenti (ALL.12b e ALL. 13).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "C2- zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito di disciplina del Parco Lombardo della Valle del Ticino (delibera Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983) . Il mappale è esterno al perimetro del centro abitato (legge 765/1967) ed esterno al perimetro del centro edificato (legge 865/1971) . Altri vincoli e prescrizioni presenti sul mappale riguardano i seguenti riferimenti normativi: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 22/01/2004 N.42 art. 142 lettera f) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE. L'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente, norma in generale le aree agro-forestali e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: nello stesso si evidenzia che "nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale (IC) prevalgono le disposizioni del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino; inoltre, in tutto il territorio comunale, si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dagli artt. 59-62 bis della L.r. 12/2005" . Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Il tutto come puntualmente descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente in data 16/05/2022 (prot. n. 3619 categoria 6 classe 3), ivi allegato (ALL.13). Si vedano anche estratti di PGT e NTA (all.12b)

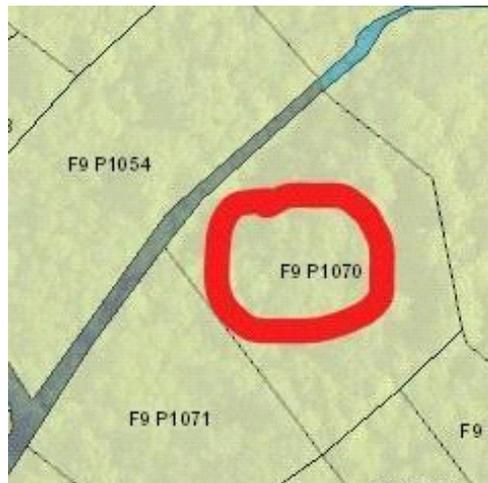
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7i (visura storica catastale) - ALL. 8b (estratto mappa) - ALL. 12b (estratto azionamento urbanistico e NTA) - ALL.6a -ALL. 6d - ALL. 6e (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto planimetrico

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



PDF Eraser Free

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12))

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL.6d-ALL.6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura



storica catastale(ALL.7i).

BENI IN GOLASECCA VIA LOCALITÀ LAZZARETTO

TERRENO D'AMBITO AGRICOLO - FORESTALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via Località Lazzaretto, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma trapezoidale di natura agricolo-forestale della superficie di 4110 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri vincoli, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1070 (catasto terreni), partita 3435, qualita/classe BOSCO ALTO di classe 2, superficie 4110, reddito agrario 1,06 € reddito dominicale 6,37 € indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a _____ diritto di proprietà per 1/2) -

(diritto di proprietà per 1/2), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: da Nord in senso orario, Via Lazzaretto, mapp. 4701, mappali 1068 e 1069, mapp. 1071.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7i) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8b).



Estratto mappa



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



PDF Eraser Free



Mappa catastale



Orto-foto del contesto

SERVIZI
spazi verde
musei



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (MPX) - km 75,80 (Linate) -km 99,10 (BG)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno ubicato in zona di sensibilità paesistica molto alta poichè ubicato all'interno del Parco della Valle del Ticino, accessibile dalla via che conduce al Lazzaretto. L'accesso all'area è risultato difficoltoso e non facilmente identificabile (la rilevazione fotografica e l'individuazione del bene sono stati effettuati in prossimità della recinzione in ferro presente).



Mappa catastale



Orto-foto

CONSISTENZA:

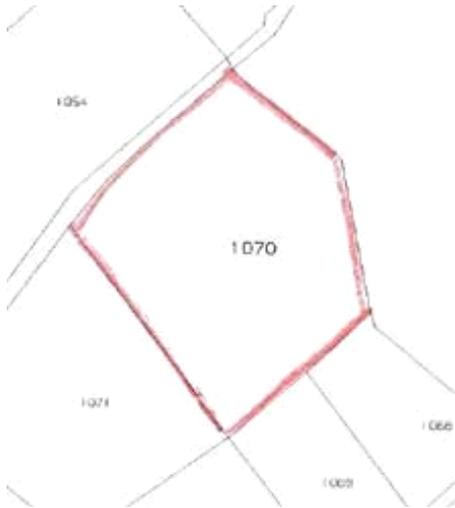
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

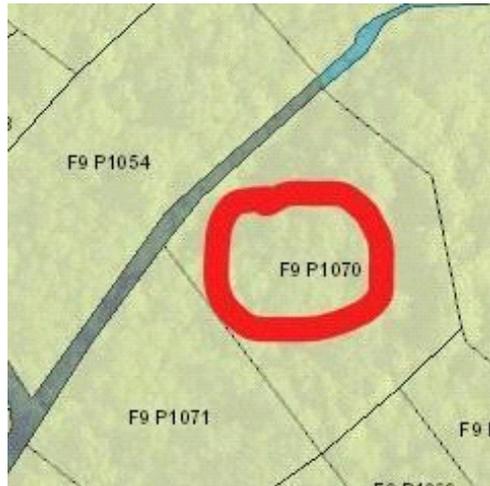
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie catastale	4.110,00	x	100 %	=	4.110,00
Totale:	4.110,00				4.110,00



PDF Eraser Free



Estratti mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: Valori Agricoli medi della provincia di Varese

Descrizione: BOSCO D'ALTO FUSTO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 - COLLINE DELLO STRONA

Superfici principali e secondarie: 4110

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.042,00 pari a 2,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie catastale del terreno è pari a 4110 mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.110,00	x	2,20	=	9.042,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
arrotondamento	-42,00

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:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno d'ambito agricolo - forestale	4.110,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'area oggetto di perizia non risulta comodamente divisibile in natura: essendo infatti l'accesso all'area difficoltoso e non facilmente identificabile, non appare conveniente frazionarlo in porzioni suscettibili di autonomo e libero



PDF Eraser Free

godimento, tenuto conto dei vincoli urbanistici gravanti, della destinazione e dell'utilizzazione dello stesso.

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: € 9.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 450,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.550,00

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: € 8.550,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via della Garzonera, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma rettangolare di natura agricolo-forestale della superficie di 1600 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2417 (catasto terreni), partita 4425, qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO di classe 2, superficie 1600, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,99 € indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato : (diritto di proprietà per 3/4) - (diritto di proprietà per 1/4), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984
Coerenze: da Nord in senso orario mapp. 2416, mapp. 2413, mapp. 2418, via della Garzonera
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 71) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8c).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.090,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L' area risulta inutilizzata dalla proprietà. Durante I sopralluoghi effettuati e precedentemente notificati alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1) , **gli esecutati erano presenti e hanno manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso** (si vedano verbali - ALL.2). L'esecutato ha fornito indicazioni di massima circa la localizzazione dell'area



di cui trattasi ("zona la confine con Sesona/Vergiate"), non conoscendone l'esatta posizione del terreno. E' stato difficoltoso pertanto individuare con esattezza in sito l'appezzamento di terreno (poichè non noto nemmeno all'esecutato). Trattasi di terreno ubicato lungo la via della Garzoneria, completamente inserita in un contesto di verde tutelato da vincolo paesaggistico (si veda Certificato di destinazione urbanistica ALL.13). E' risultato pertanto impossibile con i mezzi e i dati a disposizione della CTU individuare in sito la posizione del bene. Lo stesso però è stato regolarmente individuato sulle mappe catastali e comunali come si dimostra di seguito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro \surd , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l' Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00



Ulteriori avvertenze:

Sull'area inisiste il vincolo paesaggistico di tutela del parco del Ticino e altri vincoli come descritti al successivo punto 7 e riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente (ALL.13).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7l) e ipotecaria (ALL.4), nonchè quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 3/4 e 1/4, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7l) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 30/06/1977).
Si veda titolo allegato (ALL. 6f).

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1977 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 30/06/1977 a firma di Notaio dr. Sergio Fantasia ai nn. 76172/6139 di repertorio, registrato il 04/07/1977 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1904 vol. 223, trascritto il 13/07/1977 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 31774 (Rg)/26551 (Rp).
Si veda la cui nota di trascrizione reperita agli atti e allegata (ALL. 6f).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonchè per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie. Dall' ispezione urbanistica effettuata e dal certificato emesso dall'Ente è risultato l'azzonamento di cui si allegano i documenti (ALL.12c e ALL. 13).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "C2- zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito di disciplina del Parco Lombardo della Valle del Ticino (delibera Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983). Il mappale è esterno al perimetro del centro abitato (legge 765/1967) ed esterno al perimetro del centro edificato (legge 865/1971). Altri vincoli e prescrizioni presenti sul mappale riguardano i seguenti riferimenti normativi: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 22/01/2004 N.42 art. 142 lettera



PDF Eraser Free

Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

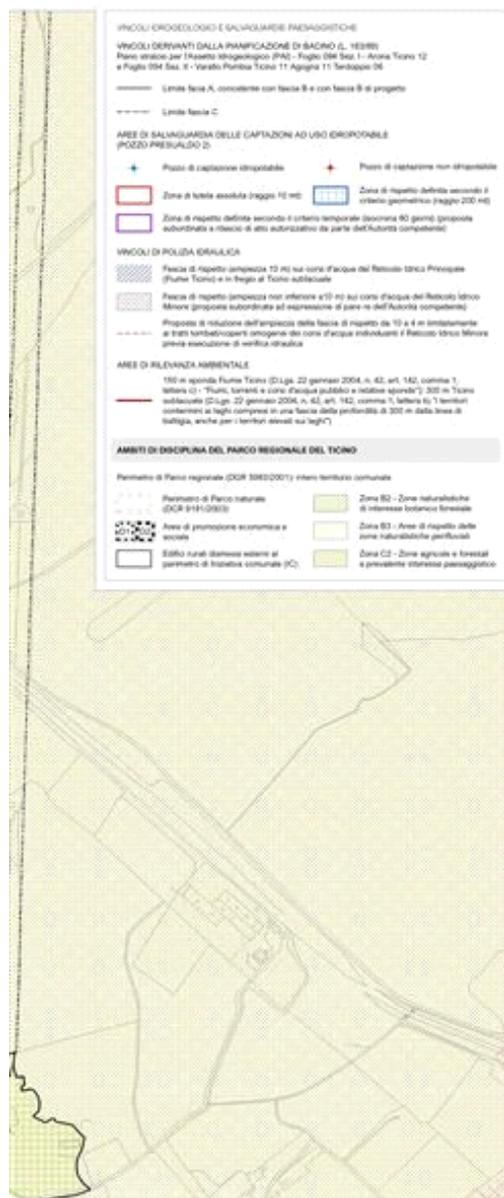
(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azonamento urbanistico



PDF Eraser Free



Estratto di PGT vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL.6f), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.71).

BENI IN GOLASECCA VIA DELLA GARZONERA

TERRENO D'AMBITO AGRICOLO - FORESTALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via della Garzonera, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma rettangolare di natura agricolo-forestale della superficie di 1600 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2417 (catasto terreni), partita 4425, qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO di classe 2, superficie 1600, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,99 € indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) - (diritto di proprietà per 1/4), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: da Nord in senso orario mapp. 2416, mapp. 2413, mapp. 2418, via della Garzonera

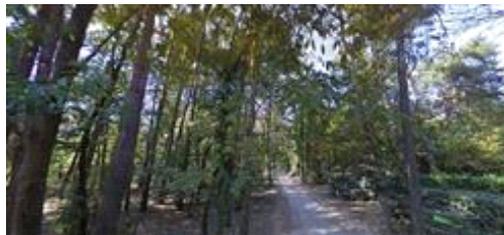
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 71) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8c).



Estratto mappa catastale



Mappa contesto



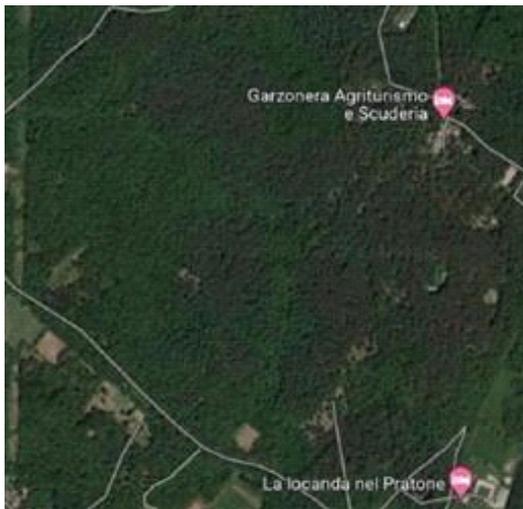
Vista via della Garzonera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



PDF Eraser Free



Orto foto



mappa catastale



mappa catastale - particolare



Estratto mappa catastale

SERVIZI

spazi verde

eccellente

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)

buono

autobus distante km 2 (Sesona)

al di sopra della media

autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)

al di sopra della media

ferrovia distante km 7 (Stazione di Sesto Calende)

al di sotto della media

superstrada distante km 3 (SS33-Vergiate)

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

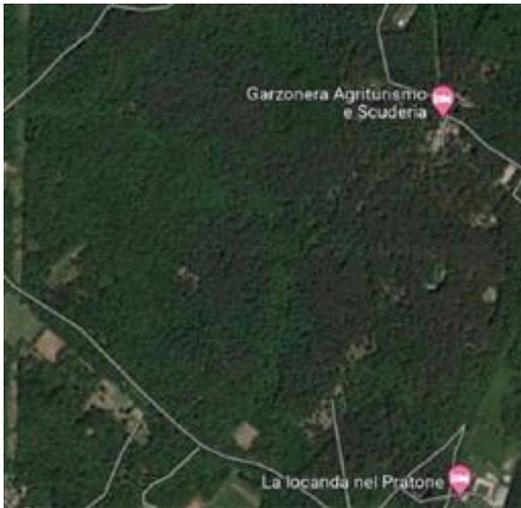


servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno ubicato in zona di sensibilità paesistica molto alta poichè ubicato all'interno del Parco della Valle del Ticino, accessibile dalla via Garzonera che conduce all'omonimo agriturismo. L'individuazione dell'area non è stata facilmente identificabile (la rilevazione fotografica e l'individuazione del bene sono stati effettuati in zone limitrofe).



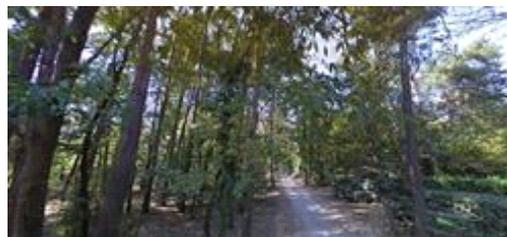
Orto foto



Mappa contesto



Mappa catastale



Vista contesto



PDF Eraser Free

Estratto mappa catastale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
Totale:	1.600,00				1.600,00



Estratto mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *01/12/2021*

PDF Eraser Free

Fonte di informazione: Valori Agricoli medi della provincia di Varese

Descrizione: INCOLTO PRODUTTIVO

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 - COLLINE DELLO STRONA

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.208,00 pari a 1,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie catastale del terreno è pari a 1600 mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.600,00 x 1,38 = **2.208,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-8,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



PDF Eraser Free

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno d'ambito agricolo - forestale	1.600,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				2.200,00 €	2.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'area oggetto di perizia non risulta comodamente divisibile in natura: essendo infatti l'accesso all'area difficoltoso e non facilmente identificabile, non appare conveniente frazionarlo in porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dei vincoli urbanistici gravanti, dell'usuale destinazione e dell'utilizzazione dello stesso.

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: **€ 2.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 110,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.090,00**

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: **€ 2.090,00**

data 02/08/2022

il tecnico incaricato
arch. Beatrice BOVA

