



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CAUSA CIVILE

343/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI


CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF:CLLNR66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
3/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GALLARATE Via Aosta 32, della superficie commerciale di **298,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa indipendente composta; cucina e zona giorno oltre porticato esterno al piano terra, n.3 camere da letto e due bagni al piano primo, e locali ripostiglio al piano interrato il tutto collegato da scale interne. Completano la proprietà un box doppio al piano terra inserito nella sagoma dell'edificio, due box posti al confine nord della proprietà e giardino/area a verde di ampie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 350 cm - 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5238 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: PT - S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 294.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/201

Coerenze: affacci su terreno di proprietà di cui al mappale 5238 sub1

- foglio 8 particella 5238 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 24, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 294.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/201

Coerenze: affaccio su tre lati sul terreno di proprietà di cui al catasto terreni particella 5238, particella 5238 sub 2 per il lato est

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

A.1 box singolo, composto da n.2 box singoli edificati a confine.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5238 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 17, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede

GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/2010

Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i.; mappale 5238 sub 502; area comune al sub 1 per due lati

- foglio 8 particella 5238 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/2010

Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i.; altra u.i.; area comune al sub 1, mappale 5238 sub 501;

I due box sono tra loro aderenti lungo il lato lungo di cui condividono il muro. Hanno struttura in muratura intonacata e la struttura portante del tetto è in travi di legno. Non sono presenti portoni di chiusura. I valori dati dagli osservatori di mercato per i posti auto coperti è compreso tra €/mq 586 e €/mq 771 Al fine di attribuire il corretto valore totale al posto auto in esame si è proceduto ad utilizzare un coefficiente in diminuzione della consistenza dello stesso.

B terreno residenziale a GALLARATE Via Aosta 32, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreni facenti parte del giardino della villa di cui al corpo A

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7034 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 560, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 7035 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 340, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 2,81 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8436 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 490, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 4,05 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8437 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 280, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8438 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 670, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 5,54 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8439 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: GALLARATE

Il terreno presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.758,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,77 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 365.619,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 365.619,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 365.619,60
Data della valutazione:	26/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5005 di repertorio, iscritta il 26/11/2009 a Milano 2 ai nn. 157822/32133, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 242.651,59

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/09/2009 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 6054 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Milano 2 ai nn. 49030/10890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/05/2010 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 16626 di repertorio, iscritta il 25/05/2010 a Milano 2 ai nn. 65486/15024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 245.000,00.

Importo capitale: € 181.047,36

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/06/2010 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1292 di repertorio, iscritta il 30/06/2010 a Milano 2 ai nn. 81799/19613, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 112.944,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2010 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 8959/2010 di repertorio, iscritta il 24/01/2011 a Milano 2 ai nn. 6887/1330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 302.000,00.

Importo capitale: € 302.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/04/2011 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 459 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. 43518/9587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 177.571,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2010 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 143 di repertorio, trascritta il 17/02/2011 a Milano 2 ai nn. 1855/11055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 16/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4320 di repertorio, trascritta il 13/01/2021 a Milano 2 ai nn. 3205/2056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE EX ARTT.1113 E 2646 C.C., stipulata il 29/01/2024 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a Milano 2 ai nn. 20363/14614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE EX ARTT.1113 E 2646 C.C.

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:

Si evidenzia che nell'agosto del 2004 è stato effettuato un frazionamento dei mappalli 1690 e 5234, che hanno generato le seguenti particelle: 8436, 8437, 8438, 8439. Tale frazionamento era prodromico alla cessione da parte della proprietà al Comune di Gallarate, di una superficie equivalente a 75 mq per la modifica della "curva" stradale tra Via Aosta e Via della Ronna; infatti con comunicazione del 28/03/02 prot. UP-2002-9956 del 028/04/2002 i signori Meneghini dichiaravano di aderire alla cessione volontaria di circa 75 mq al prezzo di € 7,75.

I lavori di sistemazione di tale curva sono stati ultimati e collaudati in data 20/06/2003; mentre l'impegno di cessione dell'area al Comune non è mai stato formalizzato da un atto notarile. A memoria dei tecnici comunali, l'atto non è stato ratificato in quanto su tali beni immobili gravavano

delle ipoteche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 33/100 ciascuno, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 25/07/2014), con atto stipulato il 25/07/2014 a firma di Tribunale di Vercelli ai nn. 254 di repertorio, trascritto il 17/03/2023 a Milano 2 ai nn. 35920/24661.

In morte di _____ deceduto il 30/07/2009 registrata il 15/12/2009 al Numero di repertorio 139/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 15/03/2010 ai NN. 31975/1939 devoluta per legge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/1962), con atto stipulato il 25/10/1962 a firma di Notaio _____ ai nn. 35634/14244 di repertorio, trascritto il 09/11/1962 a Milano 2 ai nn. 57818/46492

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1982), con atto stipulato il 15/06/1982 a firma di Notaio _____ nn. 95901 di repertorio, trascritto il 13/07/1982 a Milano 2 ai nn. 40466/32643

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 ciascuno e 1/3 _____ in forza di accettazione tacita di eredità (dal 21/12/2022), con atto stipulato il 21/12/2022 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4122 di repertorio, trascritto il 17/03/2023 a Milano 2 ai nn. 35921/24662.

Deceduta il 15/02/1989 registrata il 08/06/2009 at Numero di repertorio 88/800 UFFICIO DEL REGISTRO trascritto il 22/03/1991 NN. 26434/20451 e successiva rettifica registrata il 08/06/2009 al Numero di repertorio 470/2009 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 25/08/2011 ai NN 105083/64465.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si specifica che l'abitazione (particelle 5238, e parzialmente i mappali 8438, 8439 e 7035) e parte del giardino di proprietà ricadono in Ambito residenziale semintensivo; mentre una parte delle particelle 7034, 8436,8437 ricadono in ambito residenziale estensivo. Da PGT è prevista anche una strada in progetto che taglia i mappali 7034, 8436, 8437, 8439, 8438 e 7035.. **Tutte le particelle oggetto della presente relazione di stima ricadono nel corridoio di salvaguardia stradale con questa definizione dall'Estratto delle NTA del PGT "I corridoi di salvaguardia, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura cessano le misure di salvaguardia che saranno sostituite dalle fasce di rispetto stradale da individuare ai sensi del Codice della Strada.**

Entro tali corridoi di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 165 del Decreto Dlgs 163/2006 l'approvazione del progetto preliminare determina che gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327; le misure di salvaguardia sono relative alle aree impegnate e alle relative fasce di rispetto e non ammettono, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del

corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso."

Edificabilità

All'interno dei sopradetti limiti dettati dalle distanze minime da rispettarsi e dei corridoi di salvaguardia, non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti; è, tuttavia, ammessa l'edificabilità di attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

Qualora le aree tra il confine stradale e il sopradetto limite siano classificate dal PGT come edificabili, la relativa volumetria è realizzabile sulle aree adiacenti; le stesse aree saranno mantenute a verde, privato o pubblico, con alberature a cura dei proprietari."

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 197/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 22/01/1963 con il n. 1084 di protocollo, rilasciata il 24/05/1963 con il n. 997/739 di protocollo, agibilità del 18/12/1964 con il n. 6800/739 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a ai mappali 5238 sub 2 e 3.

Si evidenzia che nella pratica edilizia non vi è traccia dei due box posti a confine. Inoltre dall'accesso agli atti presso il comune di Gallarate e all'Archivio di Stato di Varese, non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative a tali fabbricati

NULLA OSTA N. 273/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione, presentata il 24/05/1965, rilasciata il 07/07/1965 con il n. 6733/739 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 2328, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione accessorio, rilasciata il 25/09/2000 con il n. 2328 prot. 4545 di protocollo.

Tale condono non è stato ritirato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semintensivi - RSI (art.29) - Ambiti residenziali estensivi - RE (art.31) - Viabilità in progetto - Corridoio di salvaguardia stradale (art.56). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29 AMBITI RESIDENZIALI SEMINTENSIVI - RSI Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno. Distanza dalle strade (Ds): minimo 5, 00 m per costruzioni in serie aperta. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m. b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq. c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni. d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m. e) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR. f) Norme particolari Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. E'

ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato: a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa; b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo: b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500; b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq; b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq. Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi. Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione. Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario. Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi. g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari. - Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici) - Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq - Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq - SIp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89 - la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo. h) Requisiti di efficienza energetica Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale. Art. 31 AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI - RE Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia residenziale di massima in serie aperta. Distanza dalle strade (Ds):

minimo 5,00 m. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m. b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,17 mq/mq. c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto. d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 9,00 m, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra. e) f) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF. f) Requisiti di efficienza energetica Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale. g) Altre prescrizioni La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata. h) Norme particolari Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato: a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa; b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo: b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500; b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq; b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq. Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 60% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi. Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione. Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario. Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi. g)

Ambiti attuabili con Piano Attuativo Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari. P.A.7: - dovrà essere verificata con apposita indagine tecnica la distanza di prima approssimazione (DPA) dalle linee elettriche aeree presenti in situ, vincolante per la progettazione degli edifici in relazione alla presenza continuativa di persone oltre le 4 ore consecutive. Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo. Art. 56 DISTANZE MINIME DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE Definizioni Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. Ciglio della strada: è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Centro abitato: insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada. Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Classificazione delle strade Le strade, così come definite dall'Art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i., sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi: A – Autostrade; B – Strade extraurbane principali; C – Strade extraurbane secondarie; D – Strade urbane di scorrimento; E – Strade urbane di quartiere; F – Strade locali; F – bis. Itinerari ciclopedonali. Distanze minime da rispettarsi La Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei" del Piano delle Regole riporta i seguenti limiti da rispettarsi all'interno e all'esterno del perimetro del centro edificato, lungo le strade di classe A, B, C, D mentre non sono date distanze minime da rispettarsi per le classi E, F e F-bis. La tabella sotto riportata riguarda esclusivamente le fasce indicate nella tavola RT1 nonché per tutte le strade di cui alle schede 3.4.a–3.4.b–3.4.c e 3.4.d del Piano Generale del Traffico Urbano. Tipo di strada A B C D Fuori dei Centri abitati 60 m 40 m 30 m All'interno dei Centri abitati 30 m 20 m Inoltre, ai sensi dell'Art. 102-bis (Norme speciali di salvaguardia) della L.r. 12/2005, nella Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei" del Piano delle Regole sono riportati i seguenti vincoli di salvaguardia ai sensi del Decreto Lgs 163/2006 relativi ai nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità: Infrastruttura stradale Corridoi di salvaguardia (in m dall'asse) Variante alla SS 341 "Gallaratese" 40 m Bretella di Gallarate 60 m Tangenziale Ovest di Gallarate 40 m I corridoi di salvaguardia, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura cessano le misure di salvaguardia che saranno sostituite dalle fasce di rispetto stradale da individuare ai sensi del Codice della Strada. Entro tali corridoi di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 165 del Decreto Dlgs 163/2006 l'approvazione del progetto preliminare determina che gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327; le misure di salvaguardia sono relative alle aree impegnate e alle relative fasce di rispetto e non ammettono, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da

parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso. Edificabilità All'interno dei sopradetti limiti dettati dalle distanze minime da rispettarsi e dei corridoi di salvaguardia, non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti; è, tuttavia, ammessa l'edificabilità di attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli. Qualora le aree tra il confine stradale e il sopradetto limite siano classificate dal PGT come edificabili, la relativa volumetria è realizzabile sulle aree adiacenti; le stesse aree saranno mantenute a verde, privato o pubblico, con alberature a cura dei proprietari. Limite di inedificabilità nelle curve Il limite di inedificabilità nelle curve fuori dei centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta al rispetto dell'Art. 27 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato sono stati realizzati dei tavolati non autorizzati dalle pratiche edilizie citate, (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazione professionali relativi al rilievo e alla stesura di pratica SCIA in sanatoria: € 1.500,00
- sanzione amministrativa e diritti di segreteria. La sanzione prevede la corresponsione di una somma compresa tra € 516,00 e € 5.164,00 (rif. Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001). : € 666,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione principale e posti auto coperti



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tavolati interni eretti in difformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento completo di DOCFA e

planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per redazione nuovo DOCFA e nuova planimetria catastale, compresi diritti catastali: €.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione principale mappale 5238 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA AOSTA 32

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GALLARATE Via Aosta 32, della superficie commerciale di **298,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa indipendente composta; cucina e zona giorno oltre porticato esterno al piano terra, n.3 camere da letto e due bagni al piano primo, e locali ripostiglio al piano interrato il tutto collogato da scale interne. Completano la proprietà un box doppio al piano terra inserito nella sagoma dell'edificio, due box posti al confine nord della proprietà e giardino/area a verde di ampie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 350 cm - 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5238 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: PT - S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE voltura n. 294.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/201

Coerenze: affacci su terreno di proprietà di cui al mappale 5238 sub1

- foglio 8 particella 5238 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 24, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE voltura n. 294.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/201

Coerenze: affaccio su tre lati sul terreno di proprietà di cui al catasto terreni particella 5238, particella 5238 sub 2 per il lato est

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



ingresso carraio e pedonale su Via Aosta



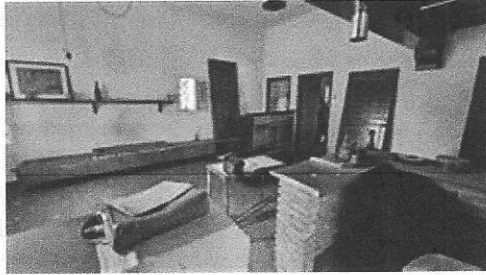
ingresso principale e scala principale



soggiorno

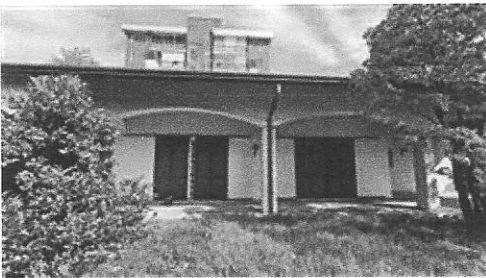
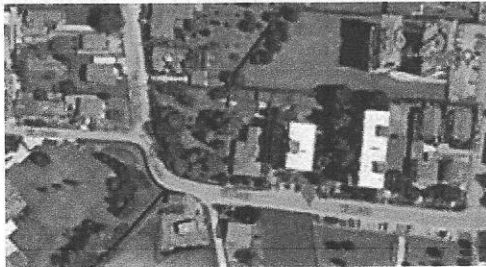


cucina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

centro sportivo

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,2 km

nella media ★★★★★★★★★★

aeroporto distante 10.6 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante 3 km

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di abitazione singola composta da due piani fuori terra e un piano interrato.

L'accesso all'interna proprietà avviene da un cancello pedonale posto direttamente su via Aosta. Un percorso lastricato conduce al portico su cui si apre la porta d'accesso all'intera abitazione. L'ingresso distribuisce il piano terra dove sono collocate la cucina di ampie dimensioni e la zona giorno che si affaccia sul portico. Alla cucina si può accedere anche da una porta esterna posta sul retro che immette in un piccolo ingresso che distribuisce un bagno, l'accesso alla cucina e la scala che conduce al piano interrato. Nell'ingresso principale dell'edificio è collocata la scala che conduce al piano primo dell'abitazione in cui è ricavata la zona notte composta da: una camera matrimoniale con bagno en suite; due camere di ampie dimensioni e il secondo bagno.

Tutti i bagni e la cucina hanno pavimentazione in ceramica, mentre la zona giorno, la scala principale e le camere da letto hanno pavimentazione in parquet.

I serramenti sono esterni sono in legno e vetro singolo con disegno tipo inglesina, con persiane a battente e grate di sicurezza. I grandi serramenti del soggiorno al piano terra sono dotati di un doppio serramento anch'esso in legno e vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il piano interrato, a cui si accede da una scala interna posta in prossimità dell'ingresso secondario e della cucina, è composto da vari locali; tra cui una cantina e un locale tecnico. E' presente anche un camino non autorizzato. La pavimentazione è in clinker e si precisa che allo stato attuale, secondo le norme igienico sanitarie ed edilizie, questo piano non è abitabile.

L'areazione di questi locali interrati è garantita da serramenti posti in bocche di lupo.

Nella sagoma dell'edificio e posto sotto la zona notte del piano primo, è presente al piano terra un box doppio a cui si accede sul retro della casa tramite un portone di ampie dimensioni. Esso ha un pavimento in gres ed è dotato di finestrature.

L'edificio è dotato di riscaldamento del tipo con caldaia a gas abbinato a radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto telefonico, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V .

L'immobile è inserito in un'area a verde piantumata e recintata.



camera 1



camera 2



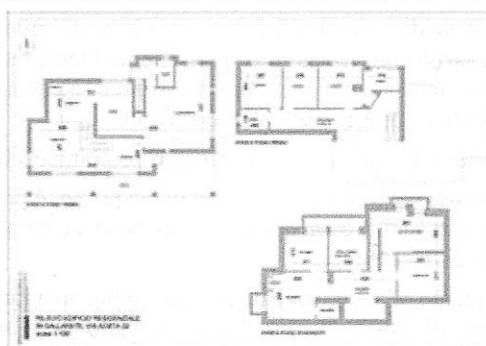
camera 3

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
piano terra	135,00	x	100 %	=	135,00
piano primo	88,00	x	100 %	=	88,00
portico	39,00	x	20 %	=	7,80
piano interrato	130,00	x	50 %	=	65,00
box doppio	27,00	x	10 %	=	2,70
Totale:	419,00				298,50

**ACCESSORI:**

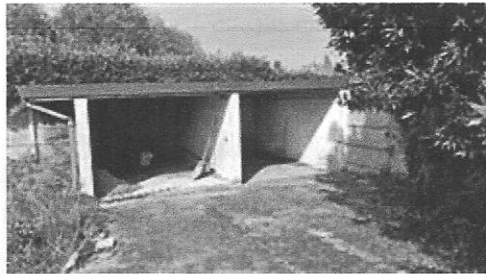
box singolo, composto da n.2 box singoli edificati a confine.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 5238 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 17, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 77,26 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/2010
Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i.; mappale 5238 sub 502; area comune al sub 1 per due lati
- foglio 8 particella 5238 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, superficie 16, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 72,72 Euro, indirizzo catastale: VIA AOSTA n. 32 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/07/2009 - UU Sede GALLARATE (VA) Registrazione Volume 9990 n. 139 registrato in data 15/12/2009 - SUCCESSIONE Voltura n. 293.1/2010 - Pratica n. VA0005076 in atti dal 12/01/2010
Coerenze: da Nord in senso orario: altra u.i.; altra u.i.; area comune al sub 1, mappale 5238 sub 501;

I due box sono tra loro aderenti lungo il lato lungo di cui condividono il muro. Hanno struttura in muratura intonacata e la struttura portante del tetto è in travi di legno. Non sono presenti portoni di chiusura. I valori dati dagli osservatori di mercato per i posti auto coperti è compreso tra €/mq 586 e €/mq 771 Al fine di attribuire il corretto valore totale al posto auto in esame si è proceduto ad utilizzare un coefficiente in diminuzione della consistenza dello stesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box n.1	16,53	x	50 %	=	8,27
box n.2	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	33,53				16,77



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare.it (02/11/2023)

Valore minimo: 1.263,00

Valore massimo: 1.859,00

Note: Valori riferiti a Ville in Zona Loc.ta Crenna Ronchi Ad Est: Via Campo dei Fiori, Fs, Via C.Noë Ad Ovest: Via Assisi, Via S.Martino A Sud Via Malpensa.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (02/11/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Quotazioni riferite a Ville e Villini in Normale state di conservazione Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Periferica/LOC.TA CRENNNA-RONCHI; AD EST: C.DEI FIORI,FS,V.C. NOE;AD OVEST:V.ASSISI, V.M.S.MARTINO;A SUD :V.MALPENSA. Codice di zona: D5 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno insufficiente stato di manutenzione (necessita di manutenzione straordinaria anche di costo considerevoli), le finiture esterne sono in discreto stato, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1100,00.

Tale valore che si allinea che i valori minimi degli osservatori di mercato tiene contro del fatto che l'immobile al suo interno presenta problemi di trascuratezza; il parquet al piano terra è tutto sollevato e staccato dal massetto sottostante per problemi infiltrativi; i soffitti di tutti i locali presentano distacchi della vernice; inoltre gli impianti devono essere adeguati alle normative vigenti.

Inoltre come evidenziato nel paragrafo 7 tutta l'area, edificio compreso ricadono nel corridoio di salvaguardia stradale, con le limitazioni già citate.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	298,50	x	1.100,00	=	328.350,00
Valore superficie accessori:	16,76	x	1.100,00	=	18.436,00
					346.786,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 346.786,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 346.786,00

BENI IN GALLARATE VIA AOSTA 32

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a GALLARATE Via Aosta 32, della superficie commerciale di **2.460,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreni facenti parte del giardino della villa di cui al corpo A

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7034 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 560, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 4,63 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 7035 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 340, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 2,81 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8436 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 490, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 4,05 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8437 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 280, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,31 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8438 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 670, reddito agrario 3,29 €, reddito dominicale 5,54 €, indirizzo catastale: GALLARATE
- foglio 9 particella 8439 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,99 €, indirizzo catastale: GALLARATE

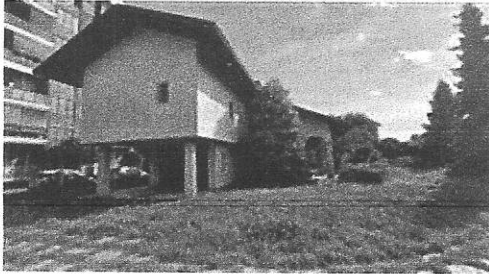
Il terreno presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

centro sportivo

nella media ★★★★★ ★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,2 km

aeroporto distante 10.6 km

autostrada distante 3 km

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

nella media ★★★★★ ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★ ★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★ ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreni piantumati con varie essenze facenti parte del giardino privato della villa di cui al corpo A della presente relazione. Tali terreni sono recitanti verso la strada pubblica con paletti e rete e siepe.

Come già specificato nel paragrafo 7, tutti i mappali facenti parte del presente corpo B secondo il PGT vigente ricadono nel corridoio di salvaguardia per creazione di una nuova strada pubblica.

Si evidenzia con con la pratica di frazionamento del 2004 tipo 0247806 sono stati ricavati nuovi mappali tra cui le particelle 8437 e 8439. Tale frazionamento era prodromico alla cessione da parte della proprietà al Comune di Gallarate, di una superficie equivalente a 75 mq per la modifica della "curva" stradale tra Via Aosta e Via della Ronna; infatti con comunicazione del 28/03/02 prot. UP-2002-9956 del 028/04/2002 i signori _____ dichiaravano di aderire alla cessione volontaria di circa 75 mq al prezzo di € 7,75.

I lavori di sistemazione di tale curva sono stati ultimati e collaudati in data 20/06/2003; mentre l'impegno di cessione dell'area al Comune non è mai stato formalizzato da un atto notarile. A memoria dei tecnici comunali, l'atto non è stato ratificato in quanto su tali beni immobili

gravavano delle ipoteche.

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
mappale 7034	560,00	x	100 %	=	560,00
mappale 7035	340,00	x	100 %	=	340,00
mappale 8436	490,00	x	100 %	=	490,00
mappale 8437	280,00	x	100 %	=	280,00
mappale 8438	670,00	x	100 %	=	670,00
mappale 8439	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	2.460,00				2.460,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DI TERRENI - Commissione provinciale esproprio di Varese (ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del DPR 327/2001 e s.m.i.)

Valore minimo: 8,76

Note: riferiti alla regione agraria 6 di cui fa parte il comune di Gallarate

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulle base di tutte le considerazioni espone nei paragrafi precedenti ed effettuati gli opportuni confronti tra il terreno in oggetto e quelli similari, considerate le caratteristiche del terreno stesso, posizione,, si ritiene di determinare qual e valore di mercato quello previsto dal VAM (Valori Agricolo Medi) di €/mq 8,76, poichè si ritiene essere più indicato per il terreno oggetto della presente proceduta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.460,00 x 8,76 = 21.549,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.549,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.549,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Ufficio Tecnico e Ufficio Lavori Pubblici di Gallarate e Archivio Storico di Varese, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliare dell'agenzia delle entrate; borsino immobiliare

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	villa singola	298,50	16,76	346.786,00	346.786,00

B	terreno residenziale	2.460,00	0,00	21.549,60	21.549,60
				368.335,60 €	368.335,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.716,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.619,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.619,60**

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: **€. 365.619,60**

data 26/08/2024

il tecnico incaricato
Enrica Calloni

Year	Value	Year	Value
1915	1000000	1925	1500000
1920	1200000	1930	2000000
1925	1500000	1935	2500000
1930	2000000	1940	3000000
1935	2500000	1945	4000000
1940	3000000	1950	5000000
1945	4000000	1955	6000000
1950	5000000	1960	7000000
1955	6000000	1965	8000000
1960	7000000	1970	9000000
1965	8000000	1975	10000000
1970	9000000	1980	11000000
1975	10000000	1985	12000000
1980	11000000	1990	13000000
1985	12000000	1995	14000000
1990	13000000	2000	15000000
1995	14000000	2005	16000000
2000	15000000	2010	17000000
2005	16000000	2015	18000000
2010	17000000	2020	19000000
2015	18000000	2025	20000000
2020	19000000	2030	21000000
2025	20000000	2035	22000000
2030	21000000	2040	23000000
2035	22000000	2045	24000000
2040	23000000	2050	25000000
2045	24000000	2055	26000000
2050	25000000	2060	27000000
2055	26000000	2065	28000000
2060	27000000	2070	29000000
2065	28000000	2075	30000000
2070	29000000	2080	31000000
2075	30000000	2085	32000000
2080	31000000	2090	33000000
2085	32000000	2095	34000000
2090	33000000	2100	35000000
2095	34000000	2105	36000000
2100	35000000	2110	37000000
2105	36000000	2115	38000000
2110	37000000	2120	39000000
2115	38000000	2125	40000000
2120	39000000	2130	41000000
2125	40000000	2135	42000000
2130	41000000	2140	43000000
2135	42000000	2145	44000000
2140	43000000	2150	45000000
2145	44000000	2155	46000000
2150	45000000	2160	47000000
2155	46000000	2165	48000000
2160	47000000	2170	49000000
2165	48000000	2175	50000000
2170	49000000	2180	51000000
2175	50000000	2185	52000000
2180	51000000	2190	53000000
2185	52000000	2195	54000000
2190	53000000	2200	55000000
2195	54000000	2205	56000000
2200	55000000	2210	57000000
2205	56000000	2215	58000000
2210	57000000	2220	59000000
2215	58000000	2225	60000000
2220	59000000	2230	61000000
2225	60000000	2235	62000000
2230	61000000	2240	63000000
2235	62000000	2245	64000000
2240	63000000	2250	65000000
2245	64000000	2255	66000000
2250	65000000	2260	67000000
2255	66000000	2265	68000000
2260	67000000	2270	69000000
2265	68000000	2275	70000000
2270	69000000	2280	71000000
2275	70000000	2285	72000000
2280	71000000	2290	73000000
2285	72000000	2295	74000000
2290	73000000	2300	75000000
2295	74000000	2305	76000000
2300	75000000	2310	77000000
2305	76000000	2315	78000000
2310	77000000	2320	79000000
2315	78000000	2325	80000000
2320	79000000	2330	81000000
2325	80000000	2335	82000000
2330	81000000	2340	83000000
2335	82000000	2345	84000000
2340	83000000	2350	85000000
2345	84000000	2355	86000000
2350	85000000	2360	87000000
2355	86000000	2365	88000000
2360	87000000	2370	89000000
2365	88000000	2375	90000000
2370	89000000	2380	91000000
2375	90000000	2385	92000000
2380	91000000	2390	93000000
2385	92000000	2395	94000000
2390	93000000	2400	95000000
2395	94000000	2405	96000000
2400	95000000	2410	97000000
2405	96000000	2415	98000000
2410	97000000	2420	99000000
2415	98000000	2425	100000000

1915 1000000

1920 1200000

1925 1500000

1930 2000000

1935 2500000

1940 3000000

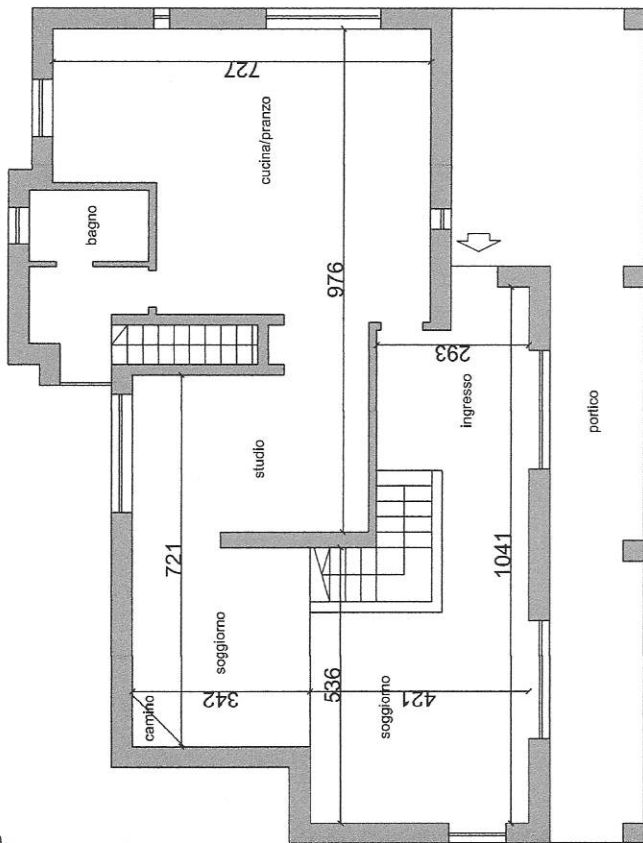
1945 4000000

1950 5000000

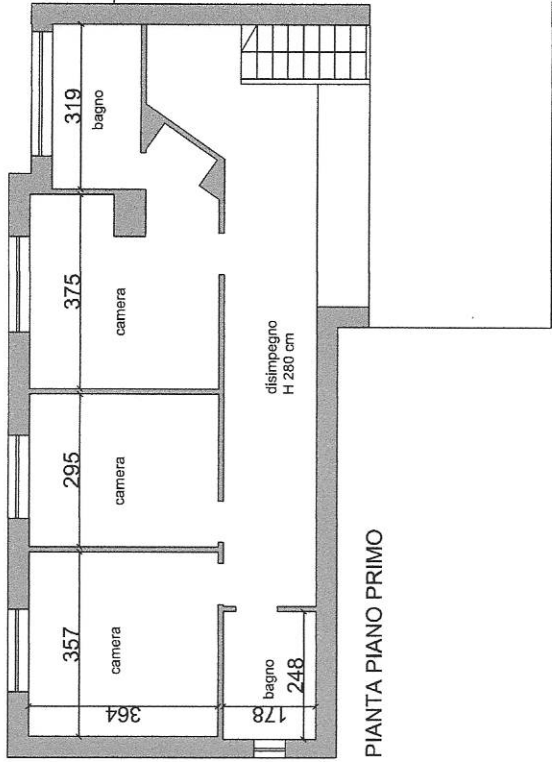
1955 6000000

1960 7000000

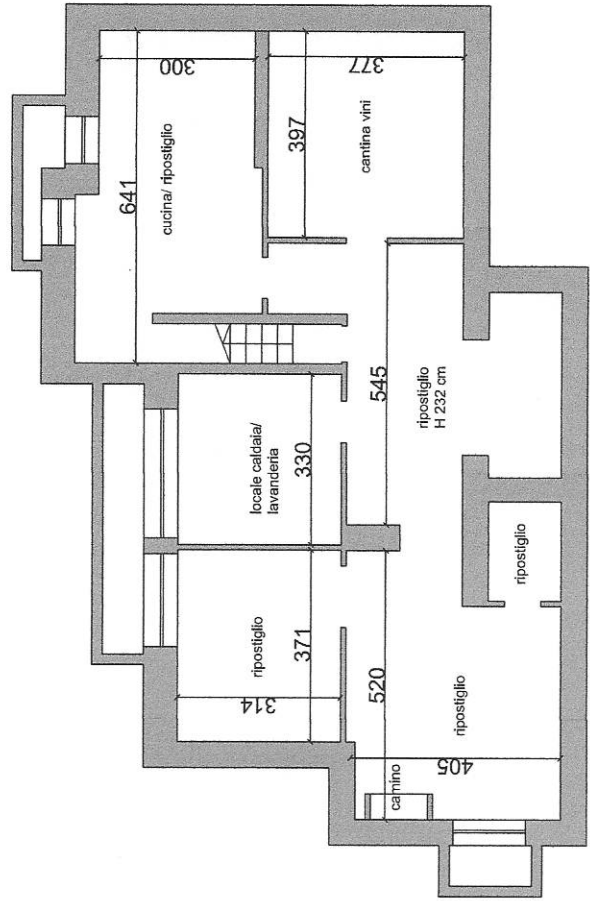
1965 8000000



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

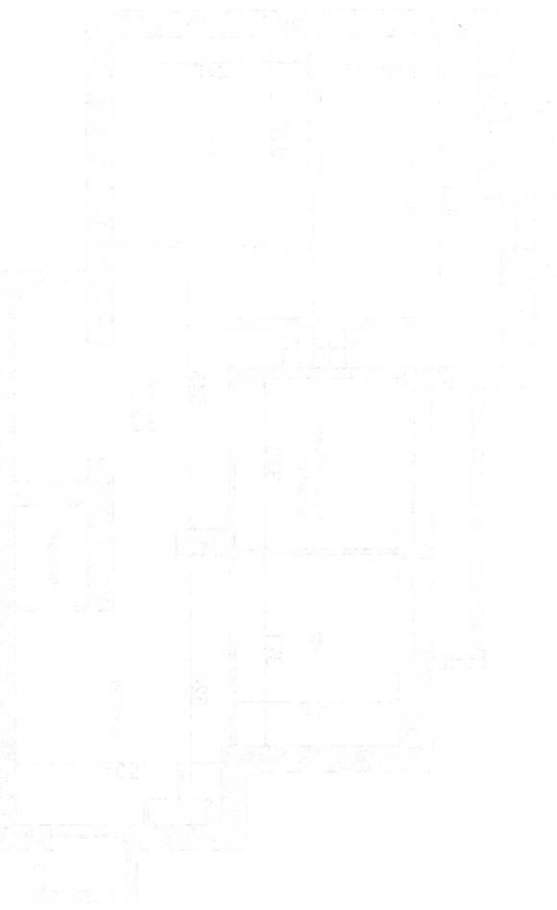


PIANTA PIANO INTERRATO

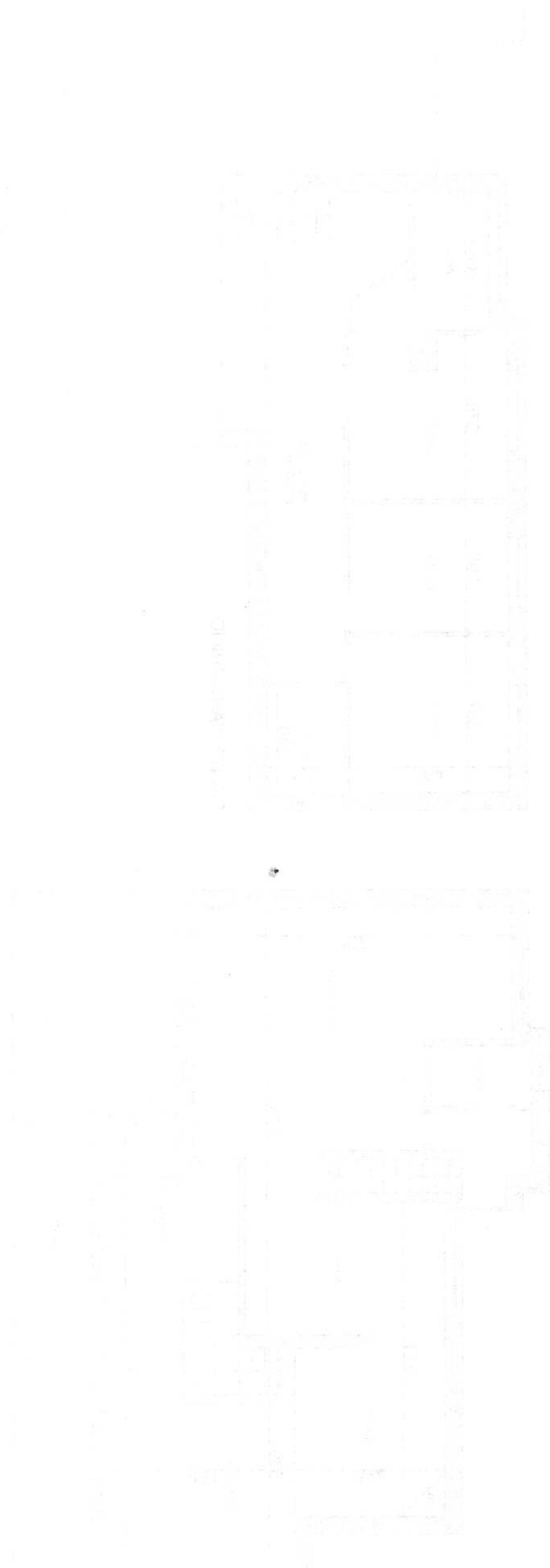
RILIEVO EDIFICIO RESIDENZIALE
IN GALLARATE, VIA AOSTA 32
scala 1:100


PLANO 1.100

PLANO DE PROJETO DE REFORMA DO BARRACÃO DE ALUGUEIRO Nº 10

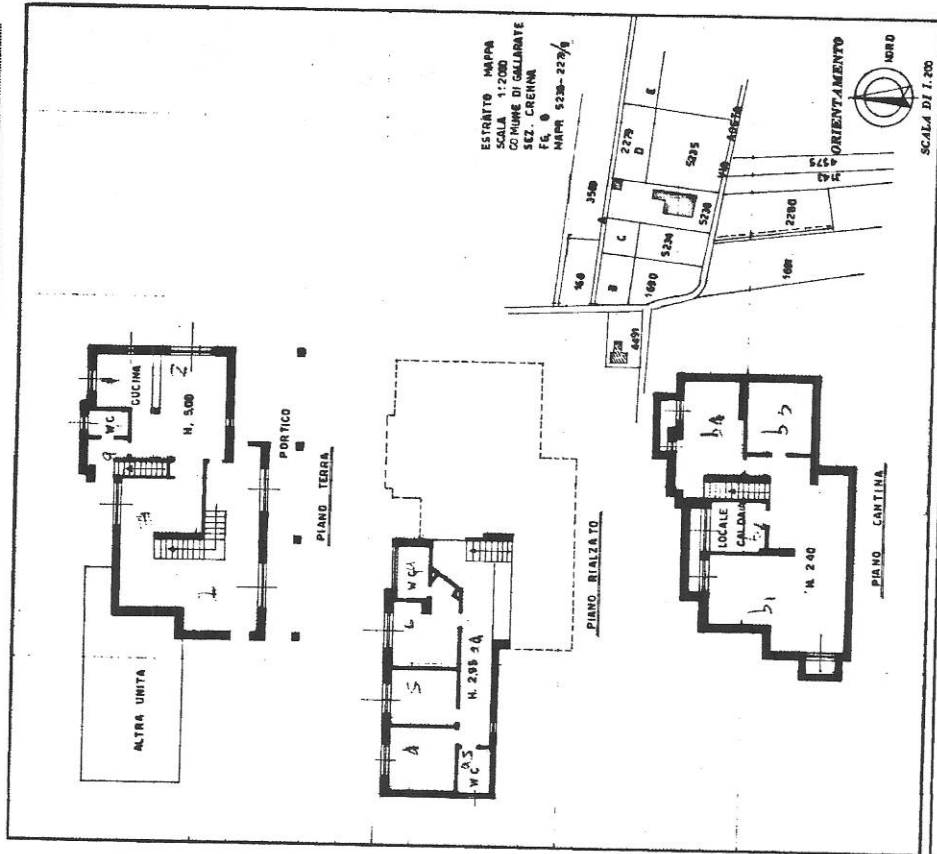


PLANO 1.200




MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-L. 30038 N. 4 APRILE 1984, P. 601)
 Planimetria dell'immobile situata nel Comune di GALLARATE
 Ditta **MIRALDOME TERENNA** VIA. A. SALLARATE, N. 21, 02192 - CERVELLA, 52471, D. 8492 - GIUGIA - VITTEBA
 Via **AOSTA** N. 2
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di VARESE

Lire 100



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA _____
 PROT. N° _____
 PARTITA _____
 SEZ. E CRENSA _____
 FOLIO _____
 NUMERO 5238
 GIUGLIA 2

Completata dal **GEOM. ADRIANO LUMARCO**
(Firma, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI AL. N. 2818
 della Provincia di VARESE
 n. n. 11-1984
 Firma: *Adriano Lumarco*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2023 - Comune di GALLARATE(D869) - < Sez. urbana CR - Foglio 8 - Particella 5238 - Subalterno 2 >
 VIA AOSTA n. 32 Piano PT - S1 - T

1. The author(s) of this work is/are: [Name]

2. The title of this work is: [Title]



PROGETTO ARCHITETTICO
 AUTORE: [Name]
 DATA: [Date]

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRIESTE
DEPARTAMENTO DI ARCHITETTURA
CORSO DI ARCHITETTURA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0182956 del 10/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate

Via Aosta

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione: CR

Foglio: 8

Particella: 5238

Subalterno: 502

Compilata da:
Maffiolini Paolo

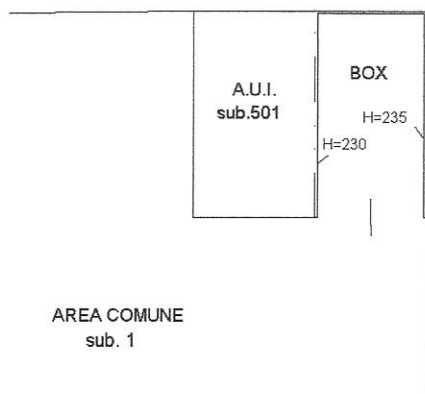
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 3039

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2023 - n. T319564 - Richiedente: CLLNRC66R49D869Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-14-2010 BY 60322 UCBAW/STP/STP

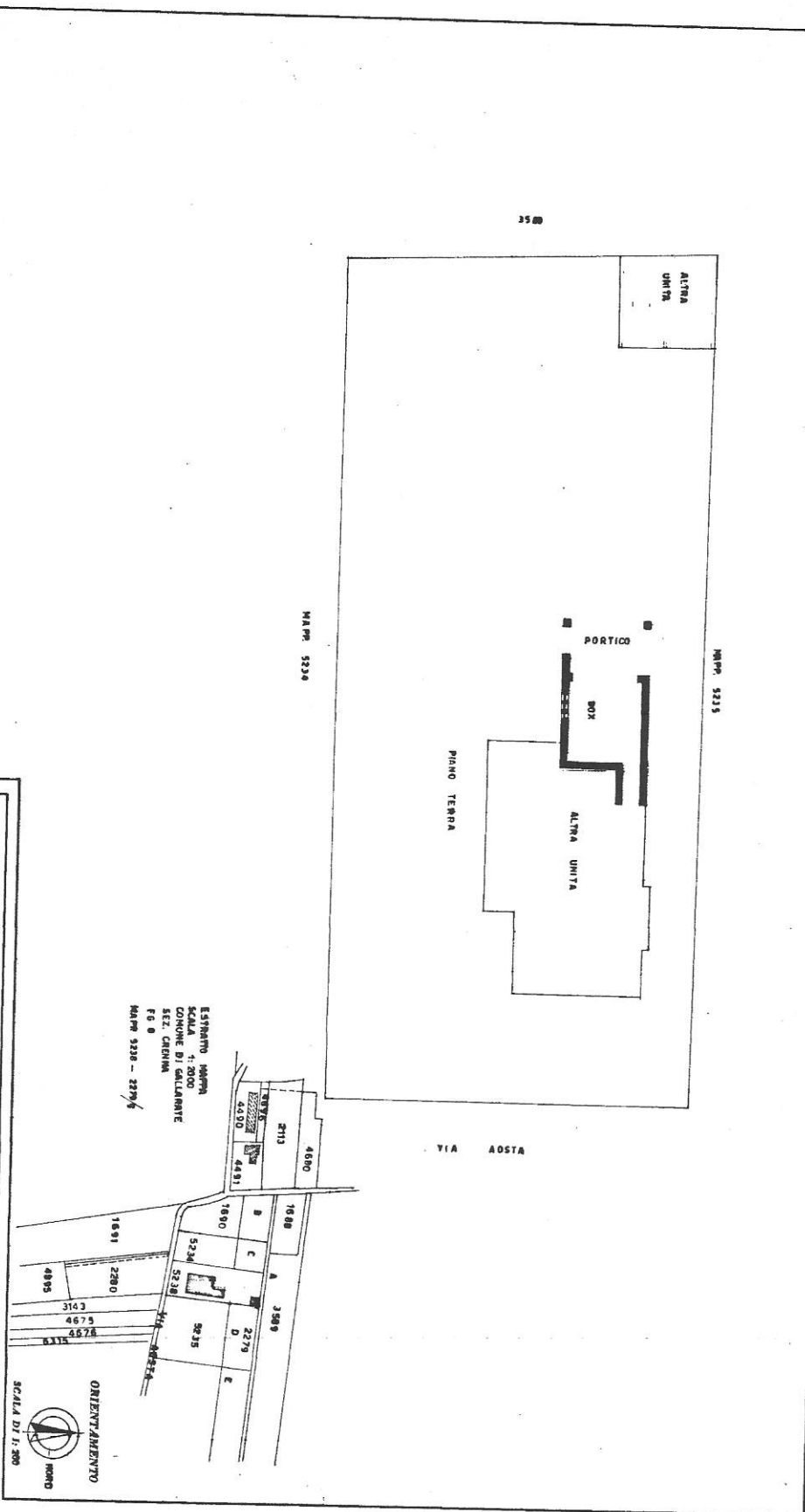
ANNEX TO REPORT

ANNEX TO REPORT
ANNEX TO REPORT
ANNEX TO REPORT

ANNEX TO REPORT
ANNEX TO REPORT
ANNEX TO REPORT

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENRALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 Lit. 200
 2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GALLARATE
 (S. CARLO-LAVORI S. FERRELLA) Via. AOSTA, 32
 Ditta RIGALDINI TERESA MIRA A. GALLARATE I. 31.07.1932 C.E. NOB. 158/21.2108662. AOSTA. LIT. 200.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di VARESE.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

PARTELLA CARENNA
 SEZIONE 8
 F. 8.1.3
 PUNTO 5238
 SUBALT. 3

Completata dal G. M. AMBROGI LUNARDI
 (Tecnico, assistente e ingegnere del Catasto)
 Iscritto all'Albo dei Geometri n. n. 898
 della Provincia di VARESE
 DATA 8.11.1985
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0182956 del 10/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate

Via Aosta

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione: CR

Foglio: 8

Particella: 5238

Subalterno: 501

Compilata da:
Maffiolini Paolo

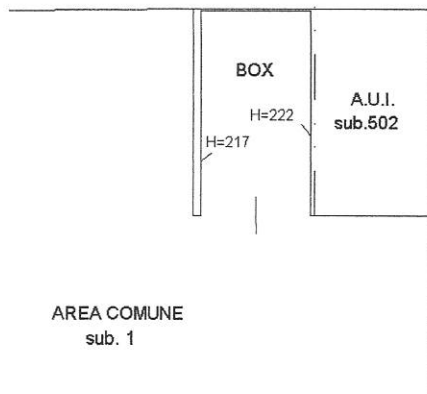
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

N. 3039

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2023 - Comune di GALLARATE(D869) - < Sez. urbana CR - Foglio 8 - Particella 5238 - Subalterno 501 >
VIA AOSTA n. 32 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2023 - n. T319562 - Richiedente: CLLNRC66R49D869Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

