

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box piano terra (a misura grafica)	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condo Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.



Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

CORPO D - Box singolo (piano terra)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Unità immobiliare in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45**

Coefficiente specifico.

In zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico
coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 0,50 = 0,225$

Valore unitario.

$\text{€ } 2.100,00/\text{mq.} \times 0,225 = \text{€ } 472,50/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 22,00 \times \text{€ } 472,50/\text{mq} = \text{€ } 10.395,00$

arrotondato a **€ 10.400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.400,00

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

RIPOSTIGLI

DI CUI AL PUNTO E

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Ripostigli siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **15,64** mq. per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Parte di unità immobiliare catastalmente identificata al mappale 305 sub. 7, composta da piano terra e primo, collegati da scala comune, presenta pavimento in battuto di cemento (a piano primo parzialmente ricoperto), pareti intonacate in scadente stato.

L'altezza interna è pari a m. 2,90 a piano terra e m 3,05 a piano primo.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **7 (parte - piano terreno e primo)**, sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): piano terra: scala comune, via Locarno, androne carraio, cortile comune di cui al mappale 316; piano primo: scala comune, vuoto su via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 8, vuoto su cortile comune di cui al mappale 316.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ripostiglio piano terra (a misura grafica)	15,64	x	50 %	=	7,82
Ripostiglio pino primo (a misura grafica)	15,64	x	50 %	=	7,82
Totale:	31,28				15,64

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condono Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.



Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

CORPO E - Ripostigli (piano terra-primo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Unità immobiliare in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45**

Coefficienti specifici.

Destinazione a ripostiglio
coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 0,50 = 0,225$

Valore unitario.

$\text{€ } 2.100,00/\text{mq.} \times 0,225 = \text{€ } 472,50/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 31,28 \times \text{€ } 472,50/\text{mq} = \text{€ } 14.779,80$
arrotondato a **€ 14.800,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.800,00

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO F

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Magazzino sito a Gallarate in via Balilla 2, frazione Crenna, della superficie commerciale di **56,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo è formato da **porzioni a piano terra** di unità immobiliari di cui ai mappali 2093 subb. 5 e 6, in complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Balilla al cortile comune interno di cui al mappale 319.

L'altezza interna è pari a m 3,05.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **2093** sub. **5 (parte a piano terreno)**, sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio **6** particella **2093** sub. **6 (parte del piano terreno)**, sezione urbana CR, categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]



Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): parte del mappale 2093 sub. 6 (stessa proprietà), mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 319, mappale 2093 sub. 7 (stessa proprietà), mappale 780.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo "portoghesi").

La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti si presentano in alluminio e vetro stampato (con presenza di inferriate).

L'unità presenta portone di ingresso metallico.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in scadente stato).

Il riscaldamento non è presente.

Gli impianti presenti sono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo delle unità immobiliari di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità è composta da:



piano terra

n. 1 magazzino.

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Magazzino piano terra (a misura grafica)	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condo Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.**Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.****Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.**

Il giudizio di stima è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche dei fabbricati e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle nuove costruzioni aventi tipologia e caratteristiche identiche.

In base a dette considerazioni il valore attuale di tale tipologia viene calcolato con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile.

CORPO F - Magazzino (piano terra)**Magazzino** (piano terra) con struttura in muratura ed elementi in c.a. e manto di copertura in tegole di laterizio

0,75

Impianto riscaldamento non presente

0,95

anni (n) 38

(anni dichiarati nel Condo edilizio n. 806 per ristrutturazione ambienti – 1983)

$$A (38/vita utile) * 100 = 50,67 \%$$

$$D [(A+20)^2/140] - 2,86 = 32,81 \%$$

calcolo del valore deprezzato al mq.



€/mq. $850,00 * (100-32,81)/100 * 0,75 * 0,95 = 406,92$ €/mq.

valore di mercato

mq. $56,00 * 406,92$ €/mq. = **22.787,52 €**

arrotondato a **23.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.000,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO G

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Laboratorio artigianale sito a Gallarate in via Balilla 2, frazione Crenna, della superficie commerciale di **92,35** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da piano terra e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Balilla al cortile comune interno di cui al mappale 319.

L'altezza interna è pari a m 2,80 sia al piano terreno sia al piano primo.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **2093** sub. **7**, sezione urbana CR, categoria C/3, classe 6, consistenza 72 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: via Balilla, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): mappale 2093 sub. 5 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 319, proprietà di terzi, mappale 780.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 



centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (tipo "portoghesi").

La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti sono in alluminio e vetro con oscuramento in persiane in alluminio (presenza di inferriate).

L'unità presenta portone di ingresso in alluminio e vetro.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico (entrambi i piani) con analogo rivestimento in locale a piano terreno e nel servizio igienico (piano primo).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in pessimo stato di conservazione).

Il riscaldamento non è presente.

Gli impianti sono in cattivo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo delle unità immobiliari di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

- n. 2 ambienti

oltre disimpegno e scala interna di collegamento a piano primo

piano primo

- n. 1 ambiente
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, scala interna di collegamento a piano terra, balcone ed accesso a balcone comune (con il corpo A).

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Laboratorio piano terra (a misura grafica)	45,90	x	100 %	=	45,90
Magazzino piano primo (a misura grafica)	45,90	x	100 %	=	45,90
Balcone piano primo (a misura grafica)	2,20	x	25 %	=	0,55
Totale:	94,00				92,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condo Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.

Il giudizio di stima è determinato tenendo conto delle caratteristiche tecniche dei fabbricati e del deprezzamento determinato dal decadimento reddituale correlato alla vetustà (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dalla obsolescenza rispetto alle nuove costruzioni aventi tipologia e caratteristiche identiche.

In base a dette considerazioni il valore attuale di tale tipologia viene calcolato con l'applicazione della formula

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

Dove:

D = deprezzamento percentuale del valore a nuovo dell'edificio;

A = anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla propria vita utile.

CORPO G - Laboratorio artigianale / magazzino (piano terra-primo)

Laboratorio artigianale (piano terra-primo) con struttura in muratura ed elementi in c.a. e manto di copertura in tegole di laterizio

0,75

Impianto riscaldamento non funzionante

0,95

anni (n) 38

(anni dichiarati nel Condo edilizio n. 806 per ristrutturazione ambienti – 1983)

$$A (38/vita utile)*100 = 50,67 \%$$

$$D [(A+20)^2/140]-2,86 = 32,81 \%$$

calcolo del valore deprezzato al mq.



€/mq. $850,00 * (100-32,81)/100 * 0,75 * 0,95 = 406,92$ €/mq.

valore di mercato

mq. $92,35 * 406,92$ €/mq. = **37.579,06 €**

arrotondato a **37.600,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.600,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **95,80** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da m 2,80 a m 3,00.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **8**, sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): unità immobiliare di cui al sub. 305 sub. 7 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/1), vuoto su via Locarno, proprietà di terzi, vuoto su cortile comune di cui al mappale 316.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido

nella media



campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in lastre di eternit.

La struttura portante è in muratura.

I serramenti sono in legno e vetro semplice.

L'unità presenta porta di ingresso in legno.

I pavimenti si presentano in marmette con rivestimento ceramico nell'angolo cottura e nel servizio igienico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (in scadente stato di conservazione).

Il riscaldamento non è presente.

Gli impianti (ove presenti) sono in pessimo stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo delle unità immobiliari di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

- n. 3 ambienti destinati a soggiorno e camere
- n. 1 servizio igienico
- n. 1 ripostiglio

oltre disimpegno e balcone.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo (a misura grafica)	92,20	x	100 %	=	92,20
Balcone (ballatoio) piano primo (a misura grafica)	14,40	x	25 %	=	3,60
Totale:	106,60				95,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condono Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

CORPO H - Appartamento (piano primo)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**Unità immobiliare in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45****Coefficiente di livello del piano.**Unità sita a piano primo in edificio senza ascensore
coefficiente **1,00****Coefficienti specifici.**Unità sprovvista di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**Presenza di eternit in copertura
coefficiente **0,90****Coefficiente globale.** $0,45 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,38475$ **Valore unitario.** $\text{€ } 2.100,00 / \text{mq.} \times 0,38475 = \text{€ } 807,98 / \text{mq.}$ **Valore di mercato.** $\text{mq. } 95,80 \times \text{€ } 807,98 / \text{mq} = \text{€ } 77.404,48$
arrotondato a **€ 78.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.000,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO I

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Mansarda sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **227,72** mq. per la quota di:

mappale 314 sub. 7

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

mappale 305 sub. 7 (parte - piano secondo)

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati). I mappali sopra indicati sono funzionalmente collegati ad altri ambienti (mappale 309 sub. 7 parte - piano secondo, qui descritto al successivo CORPO J - v. **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) formando unità abitativa unitaria.

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano secondo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da h min m 1,40 a h max m 2,60.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **314** sub. 7, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): vuoto su mappali 780 e 788, mappale 309 sub. 7 (proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su mappale 319.
- foglio **6** particella **305** sub. 7 (**parte - piano secondo**), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]
Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): scala comune, vuoto su via Locarno, vuoto su medesima proprietà (mappale 305 sub. 8), cortile comune di cui al mappale 316.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 4).

La copertura è a falde in tegole di laterizio (coppi).

La struttura portante è in muratura con elementi in c.a..

I serramenti sono in legno parte in vetro singolo parte in doppio vetro (oscuramento presente solo in alcuni ambienti).

Sono presenti lucernari in legno e vetro doppio.

Le unità costituiscono porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpendo ambienti differentemente identificati e/o intestati) ed è raggiungibile tramite scala comune che termina direttamente negli ambienti zona giorno (non oggetto della presente procedura esecutiva).

I pavimenti si presentano in materiale ceramico nella zona destinata a cucina, nel servizio igienico (con analogo rivestimento) e nel ripostiglio ed in moquette in tutti gli altri locali.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La struttura del tetto è in legno a vista.

Il riscaldamento non è funzionante e non sono nemmeno presenti gli elementi radianti.

Gli impianti sono in mediocre stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è mediocre.

L'unità immobiliare è composta da:

- n. 1 ambiente (cucina)
- n. 3 camere
- n. 3 servizi igienici
- n. 1 sgombero
- n. 1 ripostiglio

oltre disimpegni, oltre ad altri ambienti funzionalmente collegati destinati a soggiorno, camera e servizio igienico con disimpegno (valutati nella **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.** e di seguito



descritti al CORPO J).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mansarda piano secondo (a misura grafica)	227,72	x	100 %	=	227,72
Totale:	227,72				227,72

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condonò Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.

Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare, misure a campione, riscontrandone la corrispondenza con quelle indicate nelle pratiche citate.

CORPO I - Mansarda (piano secondo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Ambienti in mediocre stato, edificio di vecchia costruzione, recupero sottotetto (Condonò Edilizio) più recente

coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore

coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento

coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,55 \times 0,90 \times 0,95 = 0,47025$

Valore unitario.

$\text{€ } 2.100,00/\text{mq.} \times 0,47025 = \text{€ } 987,53/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 227,72 \times \text{€ } 987,53/\text{mq} = \text{€ } 224.880,33$
arrotondato a **€ 225.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 225.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 225.000,00**

