

le stesse rientrano nell'applicazione dell'allegato A al D.P.R. 13.02.2017 n. 31 ("*Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica*").

Per quanto attiene il "CORPO G", il tecnico comunale, valutata la destinazione d'uso risultante sia catastalmente, sia dalla pratica di Condono Edilizio n. 806/1996, ha ritenuto che l'utilizzazione (non più in essere) ad uso abitativo non configuri la necessità di richiesta di sanatoria, considerando quindi ammissibile il mantenimento della destinazione d'uso autorizzata. Per tali motivi la regolarizzazione delle relative opere precedentemente indicate, rientra (sempre a parere del tecnico comunale e con le avvertenze sopra esposte rispetto alle determinazioni dell'Agenzia del Territorio) nella S.C.I.A. in sanatoria (e sanzione correlata) già descritta.

Per quanto riguarda infine la maggiore profondità della tettoia di cui al punto denominato "ESTERNI", il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che la stessa NON possa essere sanata, in quanto la norma di PGT prevede che nel centro storico non ci possa essere aumento di superficie coperta. E' pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato condonato (v. Condono Edilizio n. 806/1996). Il costo per tale ripristino è presumibilmente equivalente all'eventuale valore attribuibile (v. paragrafo Valutazione - Sviluppo valutazione).

Dalla somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Lo stato di fatto rilevato in data 23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) e in data 14.01.2021 differisce da quanto rappresentato nelle schede catastali presentate all'U.T.E. di Varese in data 16.07.1986, 17.07.1986 e 18.07.1986 per:

### **CORPO E (mappale 305 sub. 7 parte)**

#### Piano terra

- diversa apertura (porta) su cortile comune (mappale 316)

### **CORPO G (mappale 2093 sub. 7)**

#### Piano terra - primo

- opere interne (scala di collegamento con il piano primo e nuove partizioni interne: i relativi ambienti sono stati utilizzati come abitazione, attualmente non in essere)
- chiusura di finestra a piano terra

### **CORPO H (mappale 305 sub. 8)**

- chiusura di porta interna

### **CORPO I (mappale 314 sub. 7)**

- realizzazione nuova finestra nel wc
- non realizzazione di porta nel disimpegno

### **CORPO J (mappale 309 sub. 7 - parte)**

#### Piano secondo

- omessa indicazione di finestra (lato cortile)

### **CORPO K (mappale 309 sub. 7 - parte)**

#### Piano primo

- omessa indicazione di finestra su balcone
- maggiore dimensione vano tra soggiorno e cucina

### **CORPO L (mappale 309 sub. 5-6)**



- ispessimento dei muri perimetrali ed interni
- maggiore larghezza di porta su cortile comune (sub. 5)
- omessa indicazione di finestra (lato nord - sub 6)

(NOTA: la parte del mappale 305 sub. 7 sita al piano secondo è unitariamente collegata all'appartamento - mappale 314 sub. 7 - ed al mappale 309 sub. 7 - v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.)

Costi di regolarizzazione:

Si ritiene necessaria, per i corpi sopra citati, la presentazione di nuove schede catastali (che rappresentano anche gli accorpamenti esistenti effettuati - v. "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita").

Presentazione di n. 6 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 3.000,00 Euro.

Costi di regolarizzazione:

Per quanto riguarda le altre unità immobiliari (CORPO A - CORPO B - CORPO F - mappale 314 sub. 8, mappale 2093 sub. 5, mappale 2093 sub. 6), in considerazione degli accorpamenti esistenti effettuati (v. descrizione contenuta nel punto 1 - "Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita"), devono essere presentate nuove schede N.C.E.U. che rappresentino la situazione attuale, così come rilevata e descritta nel presente elaborato: pertanto dovranno corrispondere ai corpi indicati con le lettere A, B e F.

Si ritiene necessaria la presentazione di nuove schede catastali.

Presentazione di n. 3 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 1.500,00 Euro.

Aggiornamento mappa (terreni - tipo mappale): € 1.500,00

Gli importi stimati (comprensivi di bolli e spese) sono puramente indicativi in quanto determinabili sia in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione sia in relazione ad eventuali differenti indicazioni da parte dell'Agenzia del Territorio.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. tutto quanto riportato al paragrafo 8.1)

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

*NOTA INTRODUTTIVA: la presente relazione di Consulenza Tecnica Giudiziaria è stata aggiornata come da disposizione in data 24.01.2022 del G.E. Dott. Lualdi.*

*In particolare il G.E. ha disposto "... deposito di un aggiornamento dell'elaborato estimativo avente ad oggetto l'intero immobile sito in Gallarate alla via G. Locarno n. 15 interessato procedura esecutiva n. 87/2005 R.Es. e nella causa civile endoesecutiva nr. 576/2012 R.Ord."*

*Conseguentemente il presente elaborato peritale viene depositato nella procedura esecutiva n. 87/2005 R.G.E., come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, essendo stata operata l'unione dell'elaborato peritale qui depositato in data 14.05.2021 con l'elaborato peritale ("Consulenza estimativa e progetto divisionale") depositato in atti in data 18.12.2018 nella Causa Civile n. 576/2012 R.G..*



Si riporta pertanto di seguito quanto contenuto nei due elaborati di cui alle procedure sopra richiamate, avendo il sottoscritto C.T.U. proceduto all'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie ("Vincoli ed oneri giuridici" – Capitolo 4) e del capitolo 6 "Attuali e precedenti proprietari".

Per quanto attiene la "Valutazione complessiva del lotto" (Capitolo 9) è stato indicato il valore complessivo dell' "intero immobile" sito in via Locarno 15 a Gallarate, considerato unitariamente da disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice, riportando i valori già espressi nei due elaborati peritali depositati nelle due procedure indicate.

**Laboratorio artigianale** sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **811,59** mq. per la quota di:

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

Il presente corpo (**laboratorio artigianale**) è costituito dall'unione di più unità immobiliari (o parti di esse), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da due piani (terra-primo) destinati a laboratorio artigianale, magazzini e relativi accessori.

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

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno e da via Balilla.

Le altezze interne sono le seguenti:

piano terra

h m 3,00 laboratorio/magazzino

h m 2,90 ripostiglio

h m 2,75 locale caldaia

piano primo

h m 3,00 laboratorio

h m 2,90 magazzino

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 314 sub. 8, sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita 3.456,65 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 2093 sub. 5 (**parte a piano primo**), 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 (**piano primo e parte del piano terra**), 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]

Coerenza: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17-18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): piano terra: mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), cortile comune di cui al mappale 316, box di cui al mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, cortile comune di cui al mappale 319, parte del mappale 2093 sub. 6 (stessa proprietà), mappale 780; piano primo: mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 7 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su 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 (parte in coppi e parte in tipo "portoghesi").

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

I serramenti si presentano in alluminio e vetro stampato/retinato (sono presenti inferriate lato cortile interno con accesso da via Balilla).

Le unità presentano porte di ingresso metalliche (alcune con specchiature in vetro stampato).

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

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

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.

Le unità immobiliari sono composte da:

#### piano terra

- n. 1 laboratorio con ambienti magazzino
- n. 1 wc
- n. 1 ripostiglio
- n. 1 locale caldaia

oltre tettoia esterna



piano primo

- n. 1 laboratorio artigianale con ambienti magazzino

oltre balconi.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (a misura grafica)	349,61	x	100 %	=	349,61
Piano primo (a misura grafica)	452,87	x	100 %	=	452,87
Balcone (1) piano primo (a misura grafica)	9,68	x	25 %	=	2,42
Balcone (2) piano primo (a misura grafica - cui accede anche l'unità di cui al corpo G)	13,09	x	25 %	=	3,27
Locale caldaia piano terra (a misura grafica)	17,10	x	20 %	=	3,42
<b>Totale:</b>	<b>842,35</b>				<b>811,59</b>

## 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.**

**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 A - Laboratorio artigianale (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.

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

**valore di mercato**

$\text{mq. } 811,59 * 406,92 \text{ €/mq.} = \mathbf{330.252,20 \text{ €}}$

arrotondato a **330.000,00 €**

**NOTA:** non viene conteggiata la superficie della tettoia (mq. 22,00 - v. elaborato Condo Edilizio n. 806) in quanto avente valore marginale e comunque è necessario il ripristino delle dimensioni di cui al Condo Edilizio citato - (v. Capitolo 8 Giudizi di Conformità).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **330.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 330.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 330.000,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

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

**Box doppio** sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **30,16** mq. per la quota di:

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

Unità immobiliare sita a piano terra (parte di unità immobiliare identificata con il mappale 314 sub. 8), con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e porte di ingresso metalliche e vetro stampato.

L'altezza interna è pari a m. 2,75.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **314** sub. **8** (**parte del piano terreno**), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita 3.456,65 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno, piano: T-1, 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 18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, locale caldaia facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà).

## 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)	30,16	x	100 %	=	30,16
<b>Totale:</b>	<b>30,16</b>				<b>30,16</b>

## 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 B - Box doppio (piano terra)****Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Unità immobiliare in sufficiente stato, edificio di vecchia costruzione

coefficiente **0,50**

**Coefficiente specifico.**

In zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico

coefficiente **0,50**

**Coefficiente globale.**

$0,50 \times 0,50 = 0,25$

**Valore unitario.**

€ 2.100,00/ mq. x 0,25 = € 525,00/ mq.

**Valore di mercato.**

mq. 30,16 x € 525,00/ mq = **€ 15.834,00**

arrotondato a **€ 15.800,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.800,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

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

**Box singolo** sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **19,95** mq. per la quota di:

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

Unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate (in scadenti condizioni) e basculante metallica.

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

**Identificazione catastale** (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **10**, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T, 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): androne carraio, via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 9 (stessa proprietà), 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	
Box piano terra (a misura grafica)	19,95	x	100 %	=	19,95
<b>Totale:</b>	<b>19,95</b>				<b>19,95</b>

## 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 C - 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.**

$\text{mq. } 19,95 \times \text{€ } 472,50/\text{mq} = \text{€ } 9.426,38$   
arrotondato a **€ 9.400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.400,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO D

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

**Box singolo** sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **22,00** mq. per la quota di:

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

Unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate (in scadenti condizioni) e basculante metallica.

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **9**, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, 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): altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 10 (stessa proprietà), via Locarno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 316.

