



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese, via Valgella, n. 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ambrogio Antonio Bossi

CF: BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.cu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
158/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE VIA SAN GIOVANNI BOSCO 12, della superficie commerciale di **115,70** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare, facente parte di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra, ubicata nel comune di Gallarate, in via San Giovanni Bosco, al civico n.12. L'appartamento, posto all'ultimo piano (piano sottotetto) con ingresso da ballatoio e vano scala comune, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere da letto. L'unità immobiliare attualmente risulta sprovvista di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 12, piano: 3, intestato a

, derivante da
VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. VA0358758 in atti dal 02/12/2010 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 28478.1/2010)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà di cui al mappale 305, via San Giovanni Bosco, vano scala pianerottolo e ballatoio comune, altra proprietà di cui al mappale 303;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.260,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.260,00



Data della valutazione:

23/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- SERVITU' DI PASSAGGIO VOLONTARIO derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DI "COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO" contro SOCIETA' COOPERATIVA CIRCOLO OPERAIO cod. fisc. 00242100121 stipulato il 19/05/2004 da Notaio GASPARRI GIUSEPPE ai nn. 28813/10958, trascritto il 22/05/2004 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 71800/36056 gravante sull'immobile al CATASTO TERRENI Fg.1 Part. 304, sugli immobili al CATASTO FABBRICATI Sez. Urb. GA Fg. 14 Part. 304 Sub. dal 1 al 10, Trattasi di nota di trascrizione "Per il diritto di PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO". Nella sezione D della nota si legge: "LA SOCIETA'

... " HA COSTITUITO A TITOLO DI PERMUTA A CARICO DELL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA DESCRITTO AL PRECEDENTE QUADRO B UNITA NEGOZIALE 1 ED A FAVORE DELL'IMMOBILE DESCRITTO AL PRECEDENTE QUADRO B UNITA NEGOZIALE 2, DI PROPRIETA DELLA SOCIETA "S.B.G. S.R.L." CHE HA ACCETTATO IL DIRITTO DI SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE DA ESERCITARSI SU DI UNA RAMPA LARGA METRI 4,50 CIRCA CHE DALLA VIA SAN GIOVANNI BOSCO CONSENTE L'ACCESSO IN USO ESCLUSIVO ALLE AUTORIMESSE SOTTERRANEE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ' DETTA RAMPA VERRA' REALIZZATA NEL SOTTOSUOLO DELLA PROPRIETA' SERVENTE A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' ' . " PREVIO ESPLETAMENTO DELLE NECESSARIE PROCEDURE URBANISTICHE ED E' STATA INDIVIDUATA GRAFICAMENTE CON LINEA PERIMETRALE ROSSA NELLA PLANIMETRIA CHE E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "C".

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO" a favore di CONDOMINIO DI GALLARATE - VIA SAN GIOVANNI BOSCO, 12 con sede in GALLARATE contro MILANI MICHELA per il diritto di proprietà per la quota di 236,77/2000, ... per il diritto di proprietà per la quota di 236,77/2000 & ... per il diritto di proprietà per la quota di 763,23/1000 stipulato il 24/04/2012 da Notaio LINARES MASSIMO ai nn. 30611/15597, trascritto il 14/05/2012 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 48763/33241 gravante sull'immobile al CATASTO FABBRICATI Sez. Urb. GA Fg. 5 Part. 304 Sub. 501 e l'immobile al CATASTO FABBRICATI Sez. Urb. GA Fg. 5 Part. 304 Sub. 502, Trattasi nota di trascrizione Sez. D: "DAL TRASCRIVENDO ATTO SI EVINCE QUANTO SEGUE: "...OMISSIS... A) CON ATTO A ROGITO NOTAIO ENRICO MARIA SIRONI DI OPERA REP.N. 5369/3659 DEL 13 OTTOBRE 2009, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 5 IL 15 OTTOBRE 2009 AL N. 21693 SERIE 1T, TRASCRITTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2^ IN DATA 16 OTTOBRE 2009 AI NN. 137337/86787, LA SOCIETA' ... HA ACQUISTATO IN GALLARATE, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 12, UN FABBRICATO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE ALLO STATO RUSTICO, COMPOSTO DI QUATTRO PIANI INSISTENTE SUL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 14; B) CON ATTO IN AUTENTICA NOTAIO ALBERTO VILLA DI MILANO REP.N. 82857/25701 DEL 16 MARZO 2011, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO 6 IL 23 MARZO 2011 AL N. 8329 SERIE 1T, TRASCRITTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2^ IN DATA 23 MARZO 2011 AI NN. 32371/18764, LA SOCIETA' "ECO COSTRUZIONI S.R.L." HA VENDUTO AI SIGNORI



.....I UN APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 304/511 NEL MEDESIMO STABILE IN GALLARATE, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 12; C) LA SOCIETA' "....." ED I SIGNORI

..... QUALI COMPROPRIETARI, IN TENDONO ORA PROCEDERE ALLA FORMALE COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO. TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE: 1) LA SOCIETA' "....." ED I SIGNORI

..... COSTITUISCONO IN CONDOMINIO IL FABBRICATO IN GALLARATE, VIA SAN GIOVANNI BOSCO N. 12, INSISTENTE SULL'AREA AL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 105 (DI METRI QUADRATI 240), POSTA TRA I CONFINI, IN CONTORNO DA EST IN SENSO ORARIO: VIA SAN GIOVANNI BOSCO SU DUE LATI, MAPPALI 303 E 305 DEL MEDESIMO FOGLIO. 2) AI FINI CATASTALI, IL RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' "....."

PRECISA QUANTO SEGUE: - IL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 105 DI METRI QUADRATI 240 (DUECENTOQUARANTA) E' STATO ORIGINATO DAL TIPO MAPPALE (PROT.N. 2010/VA 310042) PRESENTATO IN DATA 21 OTTOBRE 2010; - GLI IDENTIFICATIVI DELLE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO SONO STATI ATTRIBUITI A SEGUITO DELLA DENUNCIA (PROT.N. VA 0316485) DEL 26 OTTOBRE 2010, PRESENTATA PER AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEGLI ORIGINALI SUBALTERNI DAL NUMERO 1 AL NUMERO 10, AMBO COMPRESI, TUTTI DEL MAPPALE 304, DEL FOGLIO 14 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI GALLARATE, DANDO ORIGINE AI SUBALTERNI DAL 501 AL 510 DEL MEDESIMO MAPPALE; - IL SUBALTERNO 511 DEL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 5, E' STATO ATTRIBUITO A SEGUITO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE N. 28478.1/2010 (PROT.N. VA 0358758) DEL 2 DICEMBRE 2010, PRESENTATA PER FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DEI SUBALTERNI 509 E 510 DEL MEDESIMO MAPPALE; - I SUBALTERNI 504 E 505 DEL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 5, SONO STATI OGGETTO DELLA VARIAZIONE N. 5938.1/2011 (PROT.N. VA 0019516) DEL 18 GENNAIO 2011, PRESENTATA PER BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE; - I SUBALTERNI 512 E 513 DEL MAPPALE 304 DEL FOGLIO 5, SONO STATI ATTRIBUITI A SEGUITO DELLA DENUNCIA N. 38664.1/2012 (PROT.N. VA 0103011) DEL 16 APRILE 2012, PRESENTATA PER DIVISIONE DEL SUBALTERNO 503 DEL MAPPALE 304. 3) IL FABBRICATO RISULTA NELLA "DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI" CHE, FIRMATA DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO SONO IDENTIFICATE CON I SUBALTERNI 501 E 502 DEL MAPPALE 304. 4) IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE, CON LE UNITE TABELLE MILLESIMALI, FIRMATO DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B". AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO E' IL SIGNOR ".....". 5) LA SOCIETA' "....."

"....." SI OBBLIGA AD ULTIMARE NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE L'IMPIANTO DELL'ASCENSORE CONDOMINIALE. L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI AVVERRA' A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' "ECO COSTRUZIONI S.R.L.", LA QUALE PROVVEDERA' A RICHIEDERE IL COLLAUDO NON APPENA TERMINATE LE OPERE. A TAL PROPOSITO I SIGNORI

ESONERANO DA OGNI RESPONSABILITA' LA SOCIETA' "....." PER EVENTUALI RITARDI NON DOVUTI ALL'OPERATO DELLA STESSA CON RIFERIMENTO, IN PARTICOLARE, AL COLLAUDO DELLA STRUTTURA. 6) I LOCALI IN CORSO DI DEFINIZIONE AL SUBALTERNO 512 DEL MAPPALE 304, FOGLIO 5 POSTI AL PIANO TERRENO RIMANGONO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "....."

LA QUALE NE PUO' DISPORRE LIBERAMENTE DESTINANDOLI ANCHE A DEPOSITI E ASSEGNANDOLI IN GODIMENTO AI CONDOMINI O A TERZI. ...OMISSIS...". SI PRECISA CHE IL CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO DI GALLARATE E' INDICATO PURAMENTE A SCOPO DIDATTICO".

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2011 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 82858/25702 di repertorio, iscritta il 23/03/2011 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 32372/6918, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA (RM) viale Altiero Spinelli n. 30 cod. fisc. 09339391006, contro

di proprietà, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 520000.

Importo capitale: 260000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/06/2024 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 72737/52178, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA (RM) viale Altiero Spinelli n. 30 cod. fisc. 09339391006, contro

per la quota di 1/2 di proprietà, derivante da PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 29/04/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 13.096,02
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.501,71
Millesimi condominiali:	236,77

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, in forza di Atto di compravendita (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a



firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 82857/25701 di repertorio, trascritto il 23/03/2011 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 32371/18764

....., in forza di Atto di compravendita (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio Villa Alberto ai nn. 82857/25701 di repertorio, trascritto il 23/03/2011 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 32371/18764

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/12/1949 fino al 13/10/2009), con atto stipulato il 18/12/1949 a firma di Notaio Ettore Frassi ai nn. 12009/5970 di repertorio, trascritto il 17/01/1950 a Conservatoria dei RR.II di Milano 3 ai nn. 1216/1024

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/10/2009 fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 13/10/2009 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5369/3659 di repertorio, trascritto il 16/10/2009 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 137337/86787

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2004**, intestata a)
....., per lavori di soprizzo sottotetto e muri interni, presentata il 08/07/2004 con il n. 26463 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2007**, intestata a)
....., per lavori di modifica interpiano PT, pendenze tetti e spostamento vano ascensore oltre opere interne, presentata il 12/02/2007 con il n. 05076 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2008**, intestata a)
K....., per lavori di modifica posizione ed ubicazione porte e finestre e murature interne, presentata il 21/04/2008 con il n. 16190 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2009**, intestata a)
....., per lavori di opere interne, presentata il 23/12/2009 con il n. 47897 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **265/2010**, intestata a)
....., per lavori di demolizione e ricostruzione parte del solaio a piano primo, presentata il 07/09/2010 con il n. 35360 di protocollo

COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **408/2010**, intestata a)
..... per lavori di varie opere interne, diversa distribuzione delle pareti interne con fusione di due unità immobiliari, presentata il 23/11/2010 con il n. 45290 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **40/2011**, intestata a)
....., per lavori di opere di completamento varie, restauro e risanamento conservativo, presentata il 02/03/2011



con il n. 8560 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 147/2011, intestata a

per lavori di varianti per realizzazione di finestre in sostituzione di portefinestre e modifica del vano tecnico per la centrale termica, presentata il 27/07/2011 con il n. 29967 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 30 del 04/06/2015 pubblicata sul B.U.R.L. sezione "Avvisi e concorsi" n. 30 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 delle NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che l'appartamento è privo di apertura velux nella camera da letto a est, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato autorizzato come da DIA n.147/2011 poiché attualmente il locale risulta privo dei requisiti di aera illuminazione; nell'altra camera da letto confinante con il vano scala comune non è stato realizzato il tavolato indicato sulla pratica edilizia, partizione necessaria per garantire l'altezza minima di 150 cm. In merito alle suddette difformità riscontrate, si dovrà necessariamente provvedere a ripristinare lo stato autorizzato come da pratica edilizia presentata al comune (DIA n.147/2011). Infine si rileva che, in merito alle parti comuni, materiali e finiture non corrispondono a quanto in progetto dichiarato, più precisamente colori dei serramenti e della struttura dell'ascensore condominiale, rivestimenti quali zoccolature e cornici sono diversi e non conformi a quanto comunicato, inoltre l'ascensore condominiale non è terminato (è stata realizzata solo la struttura metallica, mentre manca la cabina e le vetrate di tamponamento del castello ascensore). Si precisa che il complesso condominiale risulta privo di rilascio di Agibilità, sarà necessario provvedere a presentare pratica di sanatoria per le difformità riscontrate sulle parti comuni e successiva richiesta di Agibilità intestata al condominio, la cui spesa non è attualmente quantificabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per ripristino appartamento allo stato autorizzato con realizzazione di velux e tavolato interno: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa rilevare che nella camera da letto confinante con il vano scala, nello stato di fatto in cui si trova, non è stata realizzata la parete verso il muro perimetrale riportata nella pratica edilizia autorizzata e nella scheda catastale, necessaria per garantire l'altezza minima di 150 cm del locale. Tale parete dovrà essere ripristinata in opera nel rispetto della pratica edilizia autorizzata; in questo modo verrà ripristinato anche lo stato riportato sull'attuale scheda catastale (i relativi costi vengono conteggiati



nel capito "conformità edilizia")

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: materiali e finiture delle parti comuni non corrispondono a quelle di progetto; l'impianto ascensore deve essere terminato. Deve essere presentata pratica in sanatoria per le difformità in opera e richiesta l'agibilità dell'intero immobile con pratica sottoscritta dal Condominio (con oneri professionali, diritti comunali e sanzioni amministrative da ripartire tra le varie proprietà secondo le diverse quote millesimali).

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a GALLARATE VIA SAN GIOVANNI BOSCO 12, della superficie commerciale di **115,70** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare, facente parte di un edificio condominiale di quattro piani fuori terra, ubicata nel comune di Gallarate, in via San Giovanni Bosco, al civico n.12. L'appartamento, posto all'ultimo piano (piano sottotetto) con ingresso da ballatoio e vano scala comune, è composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due camere da letto. L'unità immobiliare attualmente risulta sprovvista di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 304 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 12, piano: 3, intestato a

derivante da
VARIAZIONE del 02/12/2010 Pratica n. VA0358758 in atti dal 02/12/2010 **FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE** (n. 28478.1/2010)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà di cui al mappale 305, via San Giovanni Bosco, vano scala pianerottolo e ballatoio comune, altra proprietà di cui al mappale 303;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono



scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
spazi verde	☆☆☆☆	☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada distante 3,5 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia distante 1 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento ricavato al piano terzo sottotetto di edificio condominiale di quattro piani fuori terra, ubicato Comune di Gallarate (VA), in via San Giovanni Bosco, al civico numero 12. L'unità abitativa, accessibile mediante vano scala e ballatoio comune, presenta un affaccio finestrato sul lato sud verso cortile interno comune e un affaccio finestrato sul lato sud-est verso fronte strada (su via San Giovanni Bosco dove è ricavato l'accesso pedonale e carraio all'edificio condominiale). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni. L'immobile presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti con parquet in tutte le stanze fatta eccezione per la zona cottura/pranzo che presenta piastrelle in gres porcellanato, rivestimenti pareti bagni con piastrelle in gres porcellanato, serramenti in PVC con vetrocamera colore bianco e porte interne in legno tamburato color bianco. Trattandosi di unità al piano sottotetto, i soffitti sono realizzati con assito e struttura in legno a vista. L'impianto di riscaldamento e acs è di tipo centralizzato, il riscaldamento avviene mediante pannelli radianti a pavimento (in bagno sono presenti termoarredi) mentre la climatizzazione estiva è assicurata per mezzo di condizionatore con split posto nella zona giorno. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono reperibili i certificati di conformità degli impianti, si sottolinea inoltre che l'immobile, come del resto lo stabile nel suo complesso, risulta privo di rilascio di Agibilità da parte del comune.

Attualmente l'unità abitativa è raggiungibile solo attraverso il vano scala comune. L'impianto ascensore, come previsto nella pratica edilizia, deve essere ultimato (attualmente è stata realizzata solo la struttura metallica del castello ascensore, mentre mancano le pareti in vetro e l'impianto ascensore).

Delle Componenti Edilizie:



<i>pareti esterne:</i> costruite in pareti in laterizio con isolamento interno, intonacate al civile e tinteggiate	☆☆☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	☆☆	☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porta anta singola realizzati in legno tamburato	☆☆	☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato e piastrelle in gres porcellanato	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> struttura in legno con assito a vista	☆☆☆☆	☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile	☆☆	☆☆☆☆
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile	☆☆	☆☆☆☆
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli a pavimento e termoarredo conformità: non rilevabile	☆☆☆☆	☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	115,70	x	100 %	=	115,70
Totale:	115,70				115,70

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;



- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,70 x 1.800,00 = 208.260,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 208.260,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.260,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cogniti dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, 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	appartamento	115,70	0,00	208.260,00	208.260,00
				208.260,00 €	208.260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 204.260,00



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:	€. 204.260,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.260,00

data 23/07/2024

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi

