

Espropriazioni immobiliari N. 241/2024
promossa da: CONDOMINIO AZALEE B



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

241/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO AZALEE B

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: alessandro.montonati@alice.it

PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
241/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Strada Pradisera 40 (appartamento) e 43 (autorimessa), frazione Cajello, quartiere Azalee, della superficie commerciale di **62,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel complesso edilizio denominato "QUARTIERE DELLE AZALEE", nel fabbricato "B" avente accesso da Strada Pradisera, appartamento posto al quarto piano composto da due locali oltre servizi e balcone, con annessa cantina al piano interrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 35026/28701 in data 12/07/2011 a firma Notaio Candore Carmelo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e interrato, ha un'altezza interna di P.4: 2,70 m; P.S1: 2,22 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRADISERA n. 40, piano: 4 - S1, intestato a _____ per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da 1) Costituzione del 08/06/1983 in atti dal 21/10/1993; 2) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 65 mq; Totale escluse aree scoperte: 62 mq); 3) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/10/1978 prot. 934.

Coerenze: dell'appartamento a piano quarto: vano scala comune, prospetto su enti comuni e su altre unità immobiliari di proprietà di terzi; della cantina a piano seminterrato primo: enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particelle 445, 446, 447, 448, 457, 458, 475, 480, 2271, 2899.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 appartamento, composto da Cantina.

B box singolo a GALLARATE Strada Pradisera 40 (appartamento) e 43 (autorimessa), frazione Cajello, quartiere Azalee, della superficie commerciale di **14,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel complesso edilizio denominato "QUARTIERE DELLE AZALEE", nel fabbricato "A" avente accesso da Strada Pradisera, autorimessa posta al piano interrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 35026/28701 in data 12/07/2011 a firma Notaio Candore Carmelo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,49 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 447 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4,



consistenza 12 mq, rendita 34.09 Euro. indirizzo catastale: STRADA PRADISERA n. 43, piano: S1, intestato a _____ per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da 1) Impianto meccanografico del 30/06/1987; 2) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 12 mq); 3) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/09/1979 prot. 920.

Coerenze: enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particelle 445, 446, 447, 448, 457, 458, 475, 480, 2271, 2899.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,32 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.852,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.852,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.500,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 19/09/2024 alla presenza della _____ in qualità di proprietario esecutato.

Il Sig. _____ ha permesso l'accesso all'appartamento, mentre l'accesso alla cantina e all'autorimessa è avvenuto con autorizzazione dello stesso debitore ma senza essere accompagnati.

Lo scrivente ha pertanto proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

_____ si è rifiutato di sottoscrivere il verbale di sopralluogo.

b) Ufficio Servizi demografici Comune di Gallarate

In data 28/08/2024 e con successivo sollecito in data 05/09/2024 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Servizi demografici del Comune di Gallarate per l'acquisizione in capo all'esecutato del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato di famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio. In data 12/09/2024 lo scrivente ha acquisito i certificati richiesti.

Dai certificati rilasciati si rileva, in particolare, che all'indirizzo di Strada Pradisera n. 40 risulta iscritto il solo debitore, mentre il coniuge non è ivi residente.

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Gallarate in data 28/08/2024 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate in data 05/09/2024 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione relativi alle unità immobiliari in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 27/08/2024 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

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 21/10/2022 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 1491 di repertorio, iscritta il 15/06/2023 a Milano 2 ai nn. 82402/13902, a favore di

decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 44.000,00.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Comune di Gallarate (VA) Sez. CA - Immobile n. 1: Fg. 7, Part. 447, sub. 43; Immobile n. 2: Fg. 7, Part. 448, sub. 63.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: INGIUNGE A

„ DI PAGARE ALLA PARTE RICORRENTE PER LE CAUSALI DI CUI AL RICORSO, IMMEDIATAMENTE ALLA NOTIFICA DEL RICORSO E DEL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO: 1. LA SOMMA DI E 44.000,00, PER SORTE CAPITALE; 2. GLI INTERESSI AL TASSO LEGALE DAL DOVUTO AL SALDO; 3. LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN E 1.400,00 PER COMPENSO, IN E 286,00 PER RIMBORSO SPESE VIVE, OLTRE 15% DEL COMPENSO PER RIMBORSO SPESE FORFETARIO, OLTRE IVA SE O COME DOVUTA PER LEGGE E CPA ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4811 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a Milano 2 ai nn. 94653/67682, a favore di (CF 91005740120),

„ derivante da atto esecutivo o cautelare.



La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Comune di Gallarate (VA) Sez. CA - Immobile n. 1: Fg. 7, Part. 448, sub. 63; Immobile n. 2: Fg. 7, Part. 447, sub. 43.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE FINO ALL'OCCORRENZA DI EURO 1.280,25 OLTRE AD ONERI, INTERESSI E SPESE DI CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO AL TITOLO.

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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.186,38
Millesimi condominiali:	4,36 Proprietà;
Ulteriori avvertenze:	3,85 Gestione; 4,27
L'immobile è amministrato in condominio.	Ascensore

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio Dott. Paolo Gallon (Via Ivrea, 5 – Gallarate. Tel. 0331/1964413) la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 06/09/2024.

Cause in corso

Nessuna oltre all'attuale procedura esecutiva.

Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

Le spese condominiali scadute e insolte sopra indicate si riferiscono ai due precedenti anni di esercizio, di cui: 1780,00 Euro riferite alla spese ordinarie e 406,38 Euro per spese straordinarie relative all'ascensore. L'Amministratore ha specificato che l'importo di 406,38 Euro corrisponde alla frazione di quota (25%) a carico del _____ nel caso che lo stesso abbia aderito alla cessione del credito d'imposta (alla data del 06/09/2024 nessuna comunicazione e/o documentazione a riguardo è pervenuta all'Amministratore).

Manutenzioni straordinarie previste

Intubamento della canna fumaria per l'eventuale sostituzione delle attuali caldaie con generatori a condensazione.

Regolamento di Supercondominio

Il Titolo I Norme generali specifica in particolare che il comprensorio cui si riferisce il Regolamento è composto da edifici ad uso abitazione con annessi i relativi corpi boxes, nonché edifici ad uso negozi. A ciascun edificio è attribuito un numero millesimale che rappresenta la quota di partecipazione al Supercondominio. A favore dei negozi sono disciplinati degli asservimenti sulle aree di piazzale e dei corridoi delle cantine.

Certificazione di conformità degli impianti condominiali

Nessun documento fornito.

Altre indicazioni

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 27/08/2024 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2011), con atto stipulato il 12/07/2011 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 35026/28701 di repertorio, registrato il 13/07/2011 a Varese ai nn. 6062/1T, trascritto il 14/07/2011 a Milano 2 ai nn. 80410/46600.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Comune di Gallarate (VA) Sez. CA - Immobile n. 1: Fg. 7, Part. 448, sub. 63; Immobile n. 2: Fg. 7, Part. 447, sub. 43.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1986 fino al 16/07/2008), con atto stipulato il 16/12/1986 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 104708/20040 di repertorio, registrato il 30/12/1986 a Gallarate ai nn. 4028/2 atti privati, trascritto il 12/01/1987 a Milano 2 ai nn. 3848/3163.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Gallarate (VA) Sez. Cajello: 1) Fg. 7, Mapp. 448, sub. 63, P.4 e P.S1; 2) Fg. 7, Mapp. 447, sub. 43, P.S1.

Acquisto della proprietà superficiaria. Soggetti a favore: _____

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008 fino al 12/07/2011), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 101361/40585 di repertorio, registrato il 23/07/2008 a Gallarate ai nn. 5237/1T, trascritto il 24/07/2008 a Milano 2 ai nn. 98855/55671.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Gallarate (VA) Sez. CA : Unità negoziale n. 1: per la quota 2,03/1000 del diritto di proprietà dei seguenti Immobili del Catasto Terreni: Fg. 9, Part. 474, 473, 1725, 464, 1380, 463, 475, 480, 2271, 2901, 2900, 448, 2899, 445, 446, 458, 457, 3080, 3081, 3082, 447, 3293, e 2903; Unità negoziale n. 2: per la quota 1/1 del diritto di proprietà dei seguenti Immobili del Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 448, sub. 63; Fg. 7, Part. 447, sub. 43.

Acquisto della proprietà con atto di cessione in proprietà di area in ambito P.E.E.P. Soggetti a favore: _____

_____ in qualità di cessionario; Soggetti contro: Comune di Gallarate in qualità di cedente. Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LE PARTI HANNO PREMESSO CHE: - DETTA AREA E' COMPRESA NEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE APPROVATO AI SENSI DELLA LEGGE 18.4.1962 N. 167 GIA' CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 99 (NOVANTANOVE), A PARTIRE DAL 27 FEBBRAIO 1976, AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 DAL COMUNE DI GALLARATE ALLA SOCIETA' "



....." CON SEDE IN MILANO, GIUSTA LA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE IN DATA 27 FEBBRAIO 1976, REPERTORIO N.40311/ 9597, REGISTRATO A GALLARATE IL 17 MARZO 1976 AL N. 898, VOLUME 221 ATTI PUBBLICI, TRASCritto A MILANO 2' IL 26 MARZO 1976 AI NN. 12228/10032 ED IL 26 GIUGNO 1979 AI NN. 35394/29212, INTEGRATO CON ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE A ROGITO DEL NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE IL 28 OTTOBRE 1976 REP. N. 42847/10054, REGISTRATO A GALLARATE IL 29 OTTOBRE 1976 AL N. 3135 VOL. 222 ATTI PUBBLICI E TRASCritto A MILANO 2' IL 9 NOVEMBRE 1976 AI NN. 43155/35572 ED IL 26 GIUGNO 1979 AI NN. 35395/29213 E CON LA SUCCESSIVA MODIFICA DI CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE BRIGHINA IN DATA 20 APRILE 1982, REPERTORIO N. 77047/14731, REGISTRATO A GALLARATE IL 5 MAGGIO 1982 AL N. 1104, SERIE 1', TRASCritto A MILANO 2' IL 12 MAGGIO 1982 AI NN. 27437/22274; LE PARTI HANNO DICHIARATO CHE I CORRISPETTIVI DELLE PRESENTI CESSIONI, COME INDICATI IN CIASCUN LUOGO DEL PRESENTE ATTO, SONO STATI DETERMINATI A CURA DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI GALLARATE SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 31, COMMA 48, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448. IL COMUNE DI GALLARATE HA DICHIARATO DI AVER INTERAMENTE RICEVUTO DA CIASCUNA PARTE CESSIONARIA I CORRISPETTIVI COME SOPRA STABILITI E DICHIARATI E RILASCIA PERTANTO A FAVORE DEI CESSIONARI TUTTI AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA DI PIENO SALDO E LIBERAZIONE, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. IL COMUNE DI GALLARATE HA PRESTATO QUINDI IL PROPRIO PIU' AMPIO CONSENSO ALLE VOLTURA DELLE SUINDICATE PORZIONI IMMOBILIARI A NOME ESCLUSIVO DI CIASCUNA PARTE CESSIONARIA. LE PRESENTI CESSIONI SONO STATE FATTE ED ACCETTATE, PROQUOTA MILLESIMALE A CORPO, NELL'ATTUALE STATO DI DIRITTO E DI FATTO DELL'AREA CEDUTA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI ED I DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAI TITOLI DI PROVENIENZA. GLI EFFETTI ATTIVI E PASSIVI DECORRONO DALLA DATA DELL' 11 GIUGNO 2008. IN CONSEGUENZA DELLA TRASCRIVENDA CESSIONE LE PORZIONI IMMOBILIARI DESCRITTE IN CIASCUN LUOGO DEL PRESENTE ATTO, FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE INSISTENTE SULL'AREA CEDUTA, POTRANNO ESSERE ALIENATI A QUALSIASI TITOLO NONCHE' CONCESSI IN LOCAZIONE A CHIUNQUE, NON RICORRENDO L'ESIGENZA DI ALCUN REQUISITO SOGGETTIVO DI IDONEITA' PER ACQUIRENTI E CONDUTTORI, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI PREVISTE PER L'OTTENIMENTO DI MUTUI AGEVOLATI DA FINANZIAMENTI PUBBLICI. DECADONO, PERALTRO, I LIMITI DI NEGOZIABILITA' DI CUI ALLE CITATE CONVENZIONI A ROGITO DEL NOTAIO GIUSEPPE BRIGHINA IN DATA 27 FEBBRAIO 1976, REPERTORIO N. 40311/9597 ED IN DATA 20 APRILE 1982, REPERTORIO N. 77047/14731, RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI. NESSUNA COMUNICAZIONE DOVRA' ESSERE FATTA AL COMUNE PRIMA O DOPO LA VENDITA O LA LOCAZIONE, IN QUANTO, A SEGUITO DEL PRESENTE ATTO NON SUSSISTE PIU' ALCUN DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL COMUNE STESSO, IL TUTTO PERCHE', IN OGNI CASO, E' AD OGGI GIA' DECORSO IL TERMINE MASSIMO DI VALIDITA' PREVISTO DALL'ART. 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 (CON RIFERIMENTO ALL' ART. 8 COMMI 1^, 4^ E 5^ DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10: LA VALIDITA' DEI LIMITI NON PUO' ECCEDERE UNA DURATA TRENTENNALE DIMINUITA DEL TEMPO TRASCORSO FRA LA DATA DI STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE CHE HA ACCOMPAGNATO LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E QUELLA DELLA STIPULAZIONE DEL TRASCRIVENDO ATTO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 05/09/2024 ha presentato istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Gallarate per l'accesso ai titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 06/09/2024 l'Ufficio comunale provvedeva a mettere a disposizione i relativi documenti amministrativi edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 287 e successive varianti, intestata a per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 21/07/1975, rilasciata il 11/09/1975 con il n. 7166/739 di protocollo, agibilità del 03/02/1981.

Il titolo è riferito solamente a Edificio "B".

1) Nulla Osta alle Varianti in data 13/01/1976, 07/09/1976, 20/12/1977, 01/03/1978; 2) Ultimazione lavori in data 02/06/1978; 3) Relazione dell'Ufficiale sanitario prot. 6538/739 in data 31/07/1978; 4) Relazione dell'Ingegnere Capo del Comune di Gallarate prot. 6538/739 in data 05/12/1980 riguardo, in particolare, alla conformità delle opere eseguite al progetto approvato; 5) Decorrenza Abitabilità dal giorno 31/07/1978 (fabbricato composto di 1341 vani e locali).

Concessione edilizia N. 201 e successive varianti, intestata a per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/07/1977, rilasciata il 09/08/1977 con il n. 6350/739 di protocollo, agibilità del 03/02/1981.

Il titolo è riferito solamente a Edificio "A".

1) Concessione alle Varianti in data 03/08/1978 e Nulla Osta alle Varianti in data 28/11/1979; 2) Ultimazione lavori in data 21/12/1979; 3) Relazione dell'Ufficiale sanitario prot. 90/739 in data 09/04/1980; 4) Relazione dell'Ingegnere Capo del Comune di Gallarate prot. 90/739 in data 05/12/1980 riguardo, in particolare, alla conformità delle opere eseguite al progetto approvato; 5) Decorrenza Abitabilità dal giorno 09/04/1980 (fabbricato composto di 325 vani e locali).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 16/07/2018, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi (RSE). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a) Costituzione di diritti di superficie

Il complesso edilizio con accesso da Strada Pradisera e da Via Dei Salici, composto da quattro fabbricati denominati "A", "B", "C", "D", a uso civile abitazione oltre ad autorimesse e negozi, è stato realizzato su area compresa nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare (comparto 4 Cajello) e concessa in diritto di superficie temporaneo per la durata di 99 anni dal Comune di Gallarate all'impresa costruttrice " _____ ", giusta la Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Giuseppe Brighina in data 27/02/1976 repertorio 40311/9597 e successiva modifica con atto dello stesso notaio in data 20/04/1982 repertorio 77047/14731.

Con parziale attuazione della convenzione del 27/02/1976 rep. 40311/9597, la "Concessionaria", in conformità ai progetti regolarmente approvati dal Comune di Gallarate con licenza-concessioni edilizie, ha costruito il complesso edilizio costituito da tre fabbricati " A - B - D", autorimesse e dieci negozi.



A seguito della modifica apportata alla convenzione risulta, in particolare, descritto il nuovo costruendo fabbricato denominato fabbricato "C", così come ubicato ed inserito nel contesto dell'intero complesso edilizio.

b) Cessione in proprietà di area in ambito P.E.E.P.

Con atto notarile pubblico rep. 101361/40585 in data 16/07/2008 a firma Notaio Mario Lainati il Comune di Gallarate ha ceduto in diritto di proprietà pro-quota, ai singoli proprietari superficiali-condominiali, l'area oggetto di intervento di edilizia abitativa in Gallarate (VA), frazione Cajello, denominata "QUARTIERE DELLE AZALEE" costituito da quattro fabbricati "A - B - C - D", composti da alloggi, cantine, oltre ad autorimesse e negozi, con accesso dalla Strada Pradisera e Via Dei Salici.

In particolare la _____ (precedente proprietario fino al 12/07/2011) ha acquistato per la quota di 2,03 millesimi complessivi il diritto di piena proprietà sulle aree di sedime e di pertinenza del complesso edilizio "QUARTIERE DELLE AZALEE".

In conseguenza della presente cessione, la _____ diviene oltre che comproprietaria, per complessivi 2,03 millesimi del suolo su cui sorge il complesso edilizio "QUARTIERE DELLE AZALEE", piena e definitiva proprietaria delle porzioni immobiliari dalla stessa già acquistate in regime di proprietà superficiale temporanea con atto di compravendita in autentica Notaio Brighina Giuseppe in data 16/12/1986 rep. 104708/20040, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione Cajello, al Fg. 7, Mapp. 448 sub. 63 e Mapp. 447 sub. 43.

Inoltre le porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare insistente sulle aree cedute e descritte in atto, potranno essere alienate a qualsiasi titolo nonché concesse in locazione a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcune requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori. Decadono, peraltro, i limiti di negoziabilità di cui alle citate convenzioni a rogito Notaio Giuseppe Brighina in data 27/02/1976 rep. 40311/9597 ed in data 20/04/1982 rep. 77047/14731, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi, oltre a non sussistere più alcun diritto di prelazione a favore del Comune di Gallarate.

c) Stato legittimo dell'unità immobiliare

Lo Stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile alle citate pratiche edilizie. Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi corrisponde a quello descritto nei documenti messi a disposizione dagli Uffici Pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: L. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN GALLARATE STRADA PRADISERA 40 (APPARTAMENTO) E 43
(AUTORIMESSA). FRAZIONE CAJELLO, QUARTIERE AZALEE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Strada Pradisera 40 (appartamento) e 43 (autorimessa), frazione Cajello, quartiere Azalee, della superficie commerciale di **62,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel complesso edilizio denominato "QUARTIERE DELLE AZALEE", nel fabbricato "B" avente accesso da Strada Pradisera, appartamento posto al quarto piano composto da due locali oltre servizi e balcone, con annessa cantina al piano interrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 35026/28701 in data 12/07/2011 a firma Notaio Candore Carmelo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e interrato, ha un'altezza interna di P.4: 2,70 m; P.S1: 2,22 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 63 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRADISERA n. 40, piano: 4 - S1, intestato a _____ per diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da 1) Costituzione del 08/06/1983 in atti dal 21/10/1993; 2) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 65 mq; Totale escluse aree scoperte: 62 mq); 3) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/10/1978 prot. 934.

Coerenze: dell'appartamento a piano quarto: vano scala comune, prospetto su enti comuni e su altre unità immobiliari di proprietà di terzi; della cantina a piano seminterrato primo: enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particelle 445, 446, 447, 448, 457, 458, 475, 480, 2271, 2899.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Maga, Museo della Società



Gallaratese per gli Studi Patri, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9,0 km (Malpensa)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,3 km (Gallarate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,3 km (Gallarate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 10 m (Strada Pradisera)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **appartamento** posto al quarto piano di un complesso residenziale plurifamiliare di tipo popolare ed economico (piano di attuazione zona 4 P.E.E.P. di edilizia convenzionata in frazione Cajello, quartiere Azalee) costituito da quattro fabbricati.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'edificio "B".

Recinzione esterna in paletti e rete metallica, cancello pedonale in acciaio zincato ad apertura elettrica, n. 2 cancelli carrai scorrevoli automatizzati in acciaio zincato (entrata, uscita), piazzale con pavimentazione in asfalto e porzioni a prato con piantumazioni. Presenza di attività commerciali all'interno del complesso immobiliare. Area esterna video sorvegliata.

Struttura in elevazione a telaio in cemento armato, facciata con finitura colorata in pasta tinta unica, mediocre la manutenzione. Tetto a falde inclinate con manto di copertura continua in pannelli.

Si accede al vano scala comune da portone in alluminio con specchiatura, rampa scala con gradini rivestiti in materiale lapideo, pareti tinteggiate. Ascensore a servizio di tutti i piani.

L'esposizione dell'appartamento è ad ovest verso la Strada Pradisera.

La distribuzione e composizione degli spazi interni individua specificatamente: disimpegno, cucina, bagno, due locali (camera, soggiorno), balcone.

Tra le finiture specifiche si segnala: portoncino d'ingresso tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetro singolo e sistema di schermatura con avvolgibili in plastica, porte interne in legno a battente con specchiature e a soffietto (cucina), pavimento in materiale lapideo ricomposto nel disimpegno e nei locali principali, ceramica in cucina e bagno, pavimento in piastrelle di grès ingelivo nel balcone, pareti tinteggiate e in parte ricoperte da carta da parati, plafoni tinteggiati e con controsoffitto (cucina), rivestimenti in piastrelle di ceramica in cucina e bagno. Nel bagno sono

presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet e box-doccia. Sistema di riscaldamento e di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con generatore a produzione combinata alimentato a gas metano posto all'interno dell'appartamento (cucina), termostato ambiente per la regolazione della temperatura, caloriferi in alluminio. Impianto elettrico e idraulico sottotraccia, citofono. Si rilevano ammaloramenti localizzati con rigonfiamenti della tinteggiatura e distacco della carta da parati, oltre a probabile perdita d'acqua dal vaso igienico.

Dal piano cantinato, servito dall'ascensore, si accede alla annessa **cantina** attualmente contraddistinta col numero 41. Si segnala: porta in lamiera d'acciaio verniciata, pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchetti di cemento tinteggiate.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento a P.4 (superficie al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà)	60,42	x	100 %	=	60,42
Balcone a P.4	8,47	x	30 %	=	2,54
Totale:	68,89				62,96

ACCESSORI:

appartamento, composto da Cantina.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina a P.S1 (superficie al lordo dei muri perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà)	5,27	x	25 %	=	1,32
Totale:	5,27				1,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/09/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: in zona Caiello, Strada Pradisera, comoda per tutti i servizi di primaria necessità,



appartamento trilocale con cantina e box singolo, stato abitabile.

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (20/09/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 940,00

Note: Fascia/zona: Periferica / Loc.tà Caiello - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Superficie: L (lorda).

2) Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese (20/09/2024)

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Zona: Caiello - Unità abitative nuove.

3) Borsino immobiliare (20/09/2024)

Valore minimo: 915,00

Valore massimo: 1.201,00

Note: Zona: Caiello - Abitazioni in stabili di 2° fascia .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,96	x	900,00	=	56.664,00
Valore superficie accessori:	1,32	x	900,00	=	1.188,00

57.852,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 57.852,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 57.852,00BENI IN GALLARATE STRADA PRADISERA 40 (APPARTAMENTO) E 43
(AUTORIMESSA), FRAZIONE CAJELLO, QUARTIERE AZALEE**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE Strada Pradisera 40 (appartamento) e 43 (autorimessa), frazione Cajello, quartiere Azalee, della superficie commerciale di **14,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Nel complesso edilizio denominato "QUARTIERE DELLE AZALEE", nel fabbricato "A" avente accesso da Strada Pradisera, autorimessa posta al piano interrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 35026/28701 in data 12/07/2011 a firma Notaio Candore Carmelo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,49 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 447 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: STRADA PRADISERA n. 43, piano: S1, er diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da 1) Impianto meccanografico del 30/06/1987; 2) Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 12 mq); 3) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/09/1979 prot. 920.
Coerenze: enti comuni e altre unità immobiliari di proprietà di terzi.
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particelle 445, 446, 447, 448, 457, 458, 475, 480, 2271, 2899.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Maga, Museo della Società Gallaratese per gli Studi Patri, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta.

SERVIZI

campo da calcio
centro sportivonella media ★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9,0 km (Malpensa)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,3 km (Gallarate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,3 km (Gallarate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 10 m (Strada Pradisera)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------------	-------------------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box-autorimessa singolo attualmente contraddistinto col n. 12 sito nell'edificio "A". Si segnala: porta basculante in lamiera d'acciaio verniciata automatizzata, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e plafone in calcestruzzo a rustico. Copertura piana. Presenza di ulteriore cancello carraio in acciaio a battente motorizzato in fregio alla Strada Pradisera, corsello di manovra esterno pavimentato in asfalto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa a P.S1 (superficie al lordo dei muri perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà)	14,04	x	100 %	=	14,04
Totale:	14,04				14,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (20/09/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

Note: Fascia/zona: Periferica / Loc.tà Caiello - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Superficie: L (lorda).

2) Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese (20/09/2024)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Note: Zona: Caiello - Box singoli (Euro/unità).

3) Borsino immobiliare (20/09/2024)

Valore minimo: 841,00

Valore massimo: 1.121,00

Note: Zona: Caiello - Box auto.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un'autorimessa è pari al valore dei suoi posti auto e dal valore dell'eventuale spazio residuo, tenuto anche conto che i valori dei posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra nonché del grado di difficoltà di posteggio nella zona.

Gli ulteriori elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: sistema costruttivo, vetustà, finiture, stato manutentivo, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Rilevazione prezzi degli immobili 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	62,96	1,32	57.852,00	57.852,00
B	box singolo	14,04	0,00	9.000,00	9.000,00
				66.852,00 €	66.852,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.852,00**

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: **€ 66.852,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€ 3.342,60**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 9,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.500,00**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

