



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Roberto Battistella**

CF:BTTRRT79D14B300Z  
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17  
telefono: 0331725678  
email: bbstudiotecnico@libero.it  
PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
208/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GALLARATE VIA TORINO 61, frazione ARNATE, quartiere ARNATE, della superficie commerciale di **104,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano terzo di fabbricato condominiale dotato di ascensore comune, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, privo di accesso con ascensore. Il fabbricato condominiale è stato edificato indicativamente negli anni 1963-1964 ed oggetto di giusta Pratica Edilizia n. 69/1963 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità in data 27/04/1965. Il condominio è collocato in posizione arretrata rispetto al sedime stradale di Via Torino, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio sulla stessa Via, previo passaggio da area esterna comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Il condominio è inoltre dotato di numero due scale comuni di accesso ai vari piani, entrambe con ascensore interno (privi di sbarco al piano interrato). L'accesso principale avviene da area comune esterna sul lato Ovest del fabbricato (su Via Torino), mentre sulla facciata Est è collocato l'accesso secondario e di servizio, per l'accesso alle autorimesse collocate all'interno del sedime del fabbricato. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede tramite passaggio nella scala "B" del fabbricato, dotata di ascensore comune. L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso, il primo da pianerottolo comune su vano ascensore con accesso nel locale ingresso/disimpegno, ed il secondo da vano scala comune, con accesso diretto nel locale cucina. L'appartamento è quindi composto da ingresso, soggiorno con balcone (lato Ovest), cucina con balcone (lato Est), disimpegno, bagno e due camere da letto. Completano la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 250), accessibile da vano comune interno al sedime del fabbricato ed una autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 250), accessibile dalle persone dalla porzione interna e chiaramente dotata di apertura basculante su porzione comune esterna. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO - INTERRATO, scala B, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO N. 61, piano: TERZO - INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: In senso orario, unità' di cui al mappale 106/10, cortile, parti comuni e unità' di cui al mappale 106/22, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**A.1** box singolo, composto da AUTORIMESSA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n.61, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del



09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: in senso orario, unita' di cui al mappale 106/31, cortile, unita' di cui al mappale 106/29, parti comuni

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,25 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.090,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.090,00
Data della valutazione:	04/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo, effettuata il 22/11/2023 unitamente al custode nominato dal Giudice, l'unità immobiliare si trovava libera, completamente priva di elementi di arredo e non utilizzata da nessuna persona.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) ed allegato ai fascicoli di Causa.

### 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** attiva, stipulata il 17/11/2003 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 9632/4007 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a Milano 2 ai nn. 172750/36936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Gallarate, sezione urbana AR, foglio 4, particella 106 sub. 23, particella 106 sub. 30.

L'ipoteca volontaria è stata iscritta anche contro il [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2017 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 2447/11717 di repertorio, iscritta il 01/06/2017 a MILANO 2 ai nn. 65515/11773, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da avviso di accertamento Esecutivo EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA.

Importo ipoteca: € 1.305.179,72.

Importo capitale: € 652.589,86.

La formalità è riferita solamente a grava su Gallarate, sezione urbana AR, foglio 4, particella 106 sub. 23, particella 106 sub. 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/12/2020 a firma di Corte d'Appello Milano ai nn. 2636 di repertorio, iscritta il 07/10/2021 a Milano 2 ai nn. 140797/26187, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI CONDANNA CORTE D'APPELLO DI MILANO.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

La formalità è riferita solamente a grava su Gallarate, sezione urbana AR, foglio 4, particella 106 sub. 23, particella 106 sub. 30

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3392 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 90818/63538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a grava su Gallarate, sezione urbana AR, foglio 4, particella 106 sub. 23, particella 106 sub. 30

#### 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:	<b>€. 1.704,30</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 141,42</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>37,10</b>



Ulteriori avvertenze:

Attualmente il condominio denominato MONTEROSA di Via Torino n. 61 in Gallarate, risulta essere amministrato dallo Studio Folcato Sonia snc con sede in Gallarate (VA) in Via F. Cavallotti n. 3, che ha gentilmente fornito i dati indicati nella seguente relazione a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente. L'amministratore fa inoltre presente che sono state deliberate le spese straordinarie relative al rifacimento dell'impianto videocitofonico, come da preventivo di spesa allegato alla presente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) ed allegato ai fascicoli di Causa.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/11/2003), con atto stipulato il 17/11/2003 a firma di NOTAIO TOSI ANDREA di Samarate ai nn. 9631/4006 di repertorio, trascritto il 28/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 172749/101823

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2000 fino al 17/11/2003), con atto stipulato il 19/07/2000 a firma di Notaio MARIO LAINATI di Gallarate ai nn. 79475 di repertorio, trascritto il 26/07/2000 a MILANO 2 ai nn. 75038/50964

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per la verifica della situazione amministrativa del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è stata effettuata apposita richiesta di accesso agli atti presso la sala studi dell'archivio Storico di Varese, in quanto il Comune di Gallarate ha decentrato presso tale sede l'archivio delle pratiche edilizie sino alla data del 1962. In occasione della visione della pratica edilizia richiesta, è stato quindi possibile effettuare una relazione fotografica dei documenti ritenuti necessari ai fini della presente relazione.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. 69/1963, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO AD USO ABITAZIONE CON AUTORIMESSE E RECINZIONE, presentata il 17/05/1962, rilasciata il 02/03/1963 con il n. 5947/739 di protocollo, agibilità del 27/04/1965 con il n. 12462/739 di protocollo.

Si allegano alla presente anche le tavole grafiche ed i documenti depositati presso gli uffici della Prefettura di Varese (per opere in cemento armato) e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 9 / 2019 Deliberazioni di Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali Semintensivi - RSI - Art. 29



NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: al presente documento sono allegati gli estratti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione. Si segnala che l'intero territorio della città di Gallarate è soggetta a vincolo paesaggistico, come da D.P.R. 31/2017

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante le operazioni di accesso agli atti ed il successivo sopralluogo presso l'unità immobiliare, si è preso atto della presenza di alcuni errori grafici nelle tavole grafiche di progetto, successivamente non rappresentati nelle tavole grafiche dei cementi armati e nelle tavole grafiche destinate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tali errori grafici sono riferiti alla mancata rappresentazione grafica dei balconi dei locali cucina (lato Est del fabbricato) e del soggiorno (lato Ovest) indicati solamente in matita (prospetti) nelle tavole grafiche progettuali. Mentre nelle rappresentazioni grafiche depositate per il Genio Civile, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e nel primo accatastamento all'Agenzia Territorio di Varese del 23/01/1965 risultano essere corrette. Da successivi incontri con il tecnico comunale, dove si è discussa tale problematica è emerso che non è necessario effettuare pratiche edilizia in sanatoria in quanto trattasi di meri errori grafici nelle rappresentazioni dei vari piani/prospetti e che la situazione è comunque ben rappresentata nelle tavole grafiche dei Vigili del Fuoco e nel primo accatastamento del 1965.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante le operazioni di accesso agli atti ed il successivo sopralluogo presso l'unità immobiliare, si è preso atto della presenza di alcuni errori grafici nelle tavole grafiche di progetto, successivamente non rappresentati nelle tavole grafiche dei cementi armati e nelle tavole grafiche destinate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tali errori grafici sono riferiti alla mancata rappresentazione grafica dei balconi dei locali cucina (lato Est del fabbricato) e del soggiorno (lato Ovest) indicati solamente in matita (prospetti) nelle tavole grafiche progettuali. Mentre nelle rappresentazioni grafiche depositate per il Genio Civile, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e nel primo accatastamento all'Agenzia Territorio di Varese del 23/01/1965 risultano essere corrette. Da successivi incontri con il tecnico comunale, dove si è discussa tale problematica è emerso che non è necessario effettuare pratiche edilizia in sanatoria in quanto trattasi di meri errori grafici nelle rappresentazioni dei vari piani/prospetti e che la situazione è comunque ben rappresentata nelle tavole grafiche dei Vigili del Fuoco e nel primo accatastamento del 1965. (normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento - sub. 23

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

BENI IN GALLARATE VIA TORINO 61, FRAZIONE ARNATE, QUARTIERE ARNATE



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE VIA TORINO 61, frazione ARNATE, quartiere ARNATE, della superficie commerciale di **104,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano terzo di fabbricato condominiale dotato di ascensore comune, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, privo di accesso con ascensore. Il fabbricato condominiale è stato edificato indicativamente negli anni 1963-1964 ed oggetto di giusta Pratica Edilizia n. 69/1963 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità in data 27/04/1965. Il condominio è collocato in posizione arretrata rispetto al sedime stradale di Via Torino, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio sulla stessa Via, previo passaggio da area esterna comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Il condominio è inoltre dotato di numero due scale comuni di accesso ai vari piani, entrambe con ascensore interno (privi di sbarco al piano interrato). L'accesso principale avviene da area comune esterna sul lato Ovest del fabbricato (su Via Torino), mentre sulla facciata Est è collocato l'accesso secondario e di servizio, per l'accesso alle autorimesse collocate all'interno del sedime del fabbricato. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede tramite passaggio nella scala "B" del fabbricato, dotata di ascensore comune. L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso, il primo da pianerottolo comune su vano ascensore con accesso nel locale ingresso/disimpegno, ed il secondo da vano scala comune, con accesso diretto nel locale cucina. L'appartamento è quindi composto da ingresso, soggiorno con balcone (lato Ovest), cucina con balcone (lato Est), disimpegno, bagno e due camere da letto. Completano la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 250), accessibile da vano comune interno al sedime del fabbricato ed una autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 250), accessibile dalle persone dalla porzione interna e chiaramente dotata di apertura basculante su porzione comune esterna. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO - INTERRATO, scala B, ha un'altezza interna di cm 290. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO N. 61, piano: TERZO - INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: In senso orario, unità' di cui al mappale 106/10, cortile, parti comuni e unità' di cui al mappale 106/22, cortile

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Samarate, Busto Arsizio, Cassano Magnago, Cardano al Campo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 ml	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano terzo di fabbricato condominiale dotato di ascensore comune, oltre a cantina ed autorimessa al piano interrato, privo di accesso con ascensore. Il fabbricato condominiale è stato edificato indicativamente negli anni 1963-1964 ed oggetto di giusta Pratica Edilizia n. 69/1963 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità in data 27/04/1965. Il condominio è collocato in posizione arretrata rispetto al sedime stradale di Via Torino, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio sulla stessa Via, previo passaggio da area esterna comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato. Il condominio è inoltre dotato di numero due scale comuni di accesso ai vari piani, entrambe con ascensore interno (privi di sbarco al piano interrato). L'accesso principale avviene da area comune esterna sul lato Ovest del fabbricato (su Via Torino), mentre sulla facciata Est è collocato l'accesso secondario e di servizio, per l'accesso alle autorimesse collocate all'interno del sedime del fabbricato. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede



tramite passaggio nella scala "B" del fabbricato, dotata di ascensore comune. L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso, il primo da pianerottolo comune su vano ascensore con accesso nel locale ingresso/disimpegno, ed il secondo da vano scala comune, con accesso diretto nel locale cucina. L'appartamento è quindi composto da ingresso, soggiorno con balcone (lato Ovest), cucina con balcone (lato Est), disimpegno, bagno e due camere da letto. L'intero appartamento è dotato di pavimentazione in piastrelle con scaglie di marmo e listelli di legno nella camera da letto matrimoniale, zoccolini di legno, porte interne a battente in legno e vetro, porta di ingresso in legno massello con sistema di sicurezza interno, serramenti esterni a doppia/tripla anta a battente in legno con vetro singolo e sistemi oscuranti a tapparelle. Si segnala che l'intero condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e che l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è dotata di caloriferi in ghisa con le idonee termovalvole, si segnala inoltre nel locale cucina, la presenza del bollitore a gas dell'acqua sanitaria. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche in quanto prive del collegamento ai gestori di fornitura. Completano la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 250), accessibile tramite porta in legno massello da vano comune interno al sedime del fabbricato ed una autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 250), accessibile dalle persone tramite porta a battente in ferro dalla porzione interna e chiaramente dotata di apertura basculante in lamiera su porzione comune esterna. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : condominiale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : a parete conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



APPARTAMENTO	99,00	x	100 %	=	99,00
BALCONI	10,50	x	30 %	=	3,15
CANTINA	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>119,50</b>				<b>104,65</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da AUTORIMESSA.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 106 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana AR, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO n.61, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: in senso orario, unita' di cui al mappale 106/31, cortile, unita' di cui al mappale 106/29, parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	14,50	x	50 %	=	7,25
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>7,25</b>

**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: 31/12/2023

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con Cucina Abitabile

Indirizzo: Via E. Ferrario

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.367,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.231,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale di 115 mq al primo piano con ascensore



Indirizzo: Corso sempione  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 144.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale con doppi servizi  
Indirizzo: Via Ferni  
Superfici principali e secondarie: 86  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.965,12 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 152.100,00 pari a 1.768,60 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it  
Descrizione: ampio trilocale in un contesto residenziale  
Indirizzo: Madonna in Campagna - Arnate  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.263,64 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 125.100,00 pari a 1.137,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023  
Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it  
Descrizione: ampio trilocale posto al secondo piano, servito da ascensore.  
Indirizzo: Via Cappellini, 13  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 123.000,00 pari a 1.171,43 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 110.700,00 pari a 1.054,29 Euro/mq



## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: spazioso appartamento di 4 locali al secondo piano

Indirizzo: Via Cappellini

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.067,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 960,40 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,65	x	1.100,00	=	<b>115.115,00</b>
Valore superficie accessori:	7,25	x	1.100,00	=	<b>7.975,00</b>
					<b>123.090,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 123.090,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 123.090,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le valutazioni delle agenzie Immobiliari della zona e riferiti ad unità immobiliari analoghe alla presente. Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Gallarate, agenzie: site nel comune di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: sito internet



## 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	104,65	7,25	123.090,00	123.090,00
				<b>123.090,00 €</b>	<b>123.090,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nello stato attuale non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

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: **€. 123.090,00**

## 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: **€. 123.090,00**

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: **€. 123.090,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Roberto Battistella

