



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2005

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (DOVALUE S.P.A.)

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. M. LUALDI (già Dott.ssa S. PASSAFIUME)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

CF: SPRGPP57M02B300H
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA C. FERRINI 54
telefono: 0331342131
email: arch.g.speranza@gmail.com
PEC: giuseppe.speranza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2005

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le altezze interne sono le seguenti:

piano terra

h m 3,00 laboratorio/magazzino

h m 2,90 ripostiglio

h m 2,75 locale caldaia

piano primo

h m 3,00 laboratorio

h m 2,90 magazzino

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **314** sub. **8**, sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita



3.456,65 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- [REDACTED]

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

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

B

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,75.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, locale caldaia facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà).

C

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):



- foglio 6 particella 305 sub. 10, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): androne carraio, via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 9 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316.

D

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 305 sub. 9, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 10 (stessa proprietà), via Locarno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 316.

E

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

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

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

F

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

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



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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m 3,05.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

G

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

H

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

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

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



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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

I

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

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

mappale 314 sub. 7

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

mappale 305 sub. 7 (parte - piano secondo)

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 314 sub. 7, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): vuoto su mappali 780 e 788, mappale 309 sub. 7 (proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su mappale 319.

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



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

J

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

Mansarda sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **120,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati). Tale unità immobiliare (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) è funzionalmente collegata ad altri ambienti (mappale 314 sub. 7 piano secondo e mappale 305 sub. 7 parte - piano secondo - v. precedente CORPO I) formando unità abitativa unitaria.

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

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

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

L'altezza interna varia da h min m 1,76 a h max m 2,57.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano secondo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 7

K

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

Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **127,32** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**).

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

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

L'altezza interna è pari a m 3,35.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano primo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata



all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

L

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

Magazzino/deposito - Uffici siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **126,18** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Il presente corpo è formato da due unità immobiliari (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da magazzino/deposito ed uffici (oltre tettoie) siti a piano terra.

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

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

Le altezze interne sono le seguenti:

magazzino/deposito h m 2,20 (controsoffitto)

uffici h variabile da m 2,36 (controsoffitto) a m 2,62 (controsoffitto) a max m 3,08.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 309 sub. 5, sezione urbana CR, categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 6 (stessa proprietà), cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

- foglio 6 particella 309 sub. 6, sezione urbana CR, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (stessa proprietà).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.744,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 898.836,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 898.836,00



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 853.894,20

Data della valutazione: 08/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (14.01.2021) le unità immobiliari risultano **non occupate**.

Alla data dei sopralluoghi (23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 - v. **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) le unità immobiliari risultano **non occupate**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 11.09.2018 (allegata alla Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) aggiornata in data 09.04.2021 ed in data 03.02.2022 (relativamente a [REDACTED] e il 11.03.2021 aggiornata in data 03.02.2022 (relativamente a [REDACTED]), con riferimento alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v. allegato n. 5).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale (divisione giudiziale) in data 08.02.2012, rep. n. 159, trascritta il 12.04.2012 a Milano 2 ai nn. 37386/25373, a favore e contro [REDACTED]
La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 10 – mappale 309 subb. 5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei soggetti.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto in data 08.05.2002, a rogito Dott. G. Brighina, Notaio in Gallarate, rep. n. 187157, iscritta il 10.05.2002 a Milano 2 ai nn. 57637/12729, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E VARESE SPA contro [REDACTED] - [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 – mappale 2093 sub. 6, mappale 2093 sub. 7, mappale 314 sub. 8 e scheda protocollo 815/1 del 1986 (NOTA: nella Sezione D è riportato "La porzione di casa di civile abitazione ... già censita al N.C.E.U. con il mappale 2093 sub. 2 è descritta nella planimetria allegata alla scheda registrata all'U.T.E. di Varese il 17 luglio 1986 al n. 815/1 di protocollo a seguito della quale verrà censita con il mappale 2093 sub. 5), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, in forza di atto in data 16.05.2002, a rogito Dott. G. Brighina, Notaio in Gallarate, rep. n. 187245, iscritta il 21.05.2002 a Milano 2 ai nn. 62154/13847, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOC. COOP. A R.L. contro [REDACTED] (soggetto estraneo alla



procedura esecutiva - terzi datori d'ipoteca) - [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca).

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 – unità negoziale 1: mappale 314 sub. 7, mappale 305 sub. 8, mappale 305 sub. 9, mappale 305 sub. 10 e mappale 305 sub. 11, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED]; unità negoziale 2: mappale 305 sub. 7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]; unità negoziale 3: (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) mappale 309 sub. 5, mappale 309 sub. 6 e mappale 309 sub. 7, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuna e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuna [REDACTED] - soggetto estraneo alla procedura esecutiva).

(NOTA: all'epoca risultava anche usufrutto pari a 1/3 a favore della mamma delle Sigg.re [REDACTED])

- Annotazione (restrizione di beni) in data 26.05.2008 nn. 67901/13183 (mappale 305 sub. 11 - unità estranea alla procedura esecutiva e alla Causa divisionale).

ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, in forza di atto in data 12.08.2005, rep. n. 912, iscritta il 22.09.2005 a Milano 2 ai nn. 138004/36210, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) - unità negoziale 1: f. 6 - mappale 3285 subb. 1-2 ed altri estranei alla procedura, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; unità negoziale 2 e unità negoziale 3: beni estranei alla presente procedura.

ipoteca legale, a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602, in forza di atto in data 29.09.2009, rep. nn. 13538/117, iscritta il 08.10.2009 a Milano 2 ai nn. 132599/26708, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) - f. 10 - mappale 2093 sub. 7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 12.04.2005, n. 851 di repertorio, trascritto il 14.06.2005 a Milano 2 ai nn. 86867/44428, a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a Comune di Gallarate

unità negoziale 1

- (N.C.T.) - f. 6 – mappale 293-294-295 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 6 - mappale 295 subb. 1-2-3 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)
- scheda protocollo n. 815/1 del 1986 (mappale 2093 sub. 2 da cui deriva il mappale 2093 sub. 5)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 2093 subb. 6-7
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 314 subb. 7-8
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 305 subb. 8-9-10-11 (v. annotazione restrizione beni nn. 67902/13184 solo per sub. 305 sub. 11)
- (N.C.T.) - f. 10 – mappale 315
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 315 subb. 1-2 (attualmente mappale 314 sub. 8)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 3285 subb. 1-2 (attualmente mappale 314 sub. 8)
- (N.C.T.) - f. 9 – mappale 294 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

unità negoziale 2



- (N.C.T.) - f. 6 – mappale 6285 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)

unità negoziale 3

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 8 - mappale 1072 sub. 1 (v. annotazione restrizione beni nn. 19302/4425)

unità negoziale 4

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 305 sub. 7
- (N.C.T.) - f. 9 – mappale 307

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

unità negoziale 5 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.)

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 309 subb. 5-6-7

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 [REDACTED].

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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I mappali attualmente di proprietà sono stati acquistati con i seguenti atti (in cui sono indicati i mappali originari).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **Mappale 305 sub. 7**

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato il 23.11.1966 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 25943, racc. n. 950, registrato a Gallarate in data 07.12.1966 al n. 2741 vol. 205, trascritto il 14.12.1966 a Milano 2 ai nn. 67930/49796.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate Sez. Crenna - mappale 307, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Mappale 305 subb. 8-9-10**

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato il 21.12.1974 a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 35921, registrato a Gallarate in data 08.01.1975 al n. 186 vol. 275 (atti privati), trascritto il 16.01.1975 a Milano 2 ai nn. 3061/2747.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.T.) Sez. Crenna - mappali 305, 306 e 315, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

- **Mappale 314 sub. 8**

[REDACTED] con atto di compravendita a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 38787 del 09.10.1975 e rep. 40033 del 29.01.1976 (autentica di firme), registrato a



• **Mappale 309 subb. 5-6-7**

██████████ (soggetto estraneo alla presente procedura) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) a seguito di denuncia di successione in morte di ██████████ registrata a Gallarate in data 07.05.1966 al n. 52 vol. 532.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) – mappale 309 subb. 1-2-3-4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 (Sig.ra ██████████ - madre - usufrutto per la quota di 1/3).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Gallarate risultano depositate le seguenti pratiche:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è di antica realizzazione (centro storico di Gallarate fraz. Crenna). Non sono reperibili pertanto le originarie pratiche edilizie: si precisa altresì che l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di pratiche di Condono Edilizio ex lege 47/85, di seguito riportate, che hanno regolarizzato lo stato dei luoghi (con le precisazioni in merito alle ulteriori/successive difformità riportate nella sezione "Conformità edilizia").

- Pratica edilizia n. 117/1967, intestata a ██████████ avente come oggetto "sistemazione di due locali ad uso ripostiglio e autorimessa".

Nulla Osta in data 06.04.1967.

Agibilità del 03.08.1973 con decorrenza dal 20.12.1972.

- Autorizzazione n. 22 del 07.05.1981 intestata a ██████████ avente come oggetto "rifacimento del manto di copertura".
- Autorizzazione n. 83 del 16.06.1983 intestata a ██████████ (ed altri soggetti), avente come oggetto "posa di cancellata sul muretto di recinzione esistente" (via Balilla).
- Condono Edilizio n. 806/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6940, avente come oggetto "ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso industriale".

Concessione in sanatoria n. 806 del 20.11.1996.

Certificato di Agibilità in data 20.11.1996.

- Condono Edilizio n. 810/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6936, avente come oggetto "formazione vano ingresso, chiusura ballatoio e cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici per attività produttiva".

Concessione in sanatoria n. 810 del 20.11.1996.

Certificato di Agibilità/Abitabilità in data 20.11.1996.

- Condono Edilizio n. 836/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6937, avente come oggetto "formazione di mansarda abitabile".

Concessione in sanatoria n. 836 del 22.11.1996.

Certificato di Abitabilità in data 22.11.1996.

- Autorizzazione n. 199 del 29.07.1986 intestata a ██████████ avente come oggetto "rifacimento della copertura".
- Autorizzazione n. 343 del 19.12.1986 intestata a ██████████ avente come oggetto



"rifacimento della copertura".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazioni di C.C. n. 29 del 03.06.2015 e n. 30 del 04.06.2015, pubblicata sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi) n. 30 del 22.07.2015 e successive varianti, i mappali risultano destinati come segue:

Foglio 9 mappali 305, 306, 259, 307, 308, 309, 310, 2092, 314, 3285, 315, 311, 317, 319, 2093, 316 (Catasto Terreni)

Nuclei Urbani di Antica Formazione (art. 26 N.T.A. del Piano delle Regole).

Sono inoltre vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

(v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale n. civico è il 15 (via Locarno).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato di fatto rilevato in data 23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) e in data 14.01.2021 risulta conforme rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Gallarate (sopra elencate - cap. 7), ad eccezione di:

CORPO A

- **piano terra**
 - ispessimento dei muri perimetrali (all'interno degli ambienti) e divisori
 - demolizione scala interna esistente di collegamento tra piano terra e primo
 - accorpamento ambiente magazzino (parte del mappale 2093 sub. 6) al laboratorio e conseguente chiusura porta di collegamento con la rimanente parte della stessa unità (mappale 2093 sub. 6)
 - rimozione tavolato nel w.c.
 - chiusura di porta di accesso dalla traversa di via Balilla pur mantenendo il relativo vano all'esterno)
- **piano primo**
 - demolizione scala interna esistente di collegamento tra piano terra e primo
 - accorpamento e cambio d'uso, con eliminazione di muri divisori, da residenziale a produttivo (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento ambiente magazzino al laboratorio (parte del mappale 2093 sub. 6)
 - demolizione porzione di balcone e realizzazione di tettoia
 - realizzazione di finestre in luogo di portafinestra esistenti e realizzazione di nuove finestre (lato sud e lato nord)
 - realizzazione di tavolato interno e chiusura di n. 2 finestre (lato est su cortile di cui al mappale 316)
 - chiusura (con le medesime modalità) di portafinestra in corrispondenza della sottostante porta di accesso dalla via Balilla

CORPO E

- realizzazione di nuova porta di accesso dal vano scala a piano terra



- ripristino apertura originaria (porta su cortile comune)

CORPO F

- cambio d'uso, con eliminazione di muri divisorii, da abitazione a magazzino (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento con ambiente magazzino adiacente (parte del mappale 2093 sub. 6)
- ampliamento apertura di ingresso

CORPO G

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

CORPO H

- lieve traslazione di tavolato divisorio tra wc e camera

CORPO I

- realizzazione di nuova finestra (lato sud) nel wc

CORPO K

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

CORPO L

- ispessimento dei muri perimetrali ed interni
- maggiore larghezza di porta su cortile comune
- realizzazione di finestra (lato nord)
- omessa indicazione di porta (lato est) su via Locarno (indicata invece su scheda catastale redatta nel medesimo anno)

ESTERNI

- maggiore profondità della tettoia sovrastante la scala esterna di accesso dal cortile comune (mappale 316) alle unità a piano primo.

Per quanto riguarda le difformità sopra citate, ad eccezione di quelle di cui ai punti denominati "CORPO G" ed "ESTERNI", il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di unica S.C.I.A. in sanatoria (con allegata perizia di idoneità statica) di cui all'art. 37 DPR 380/2001 comma 4 e s.m.i..

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Gallarate ritiene che sia applicabile, salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria, una sanzione pecuniaria presumibilmente pari a quella massima di € 5.164,00 (Euro cinquemilacentosessantaquattro/00).

E' doveroso precisare infatti che, essendo la sanzione stabilita in relazione "*all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*", l'importo suddetto potrebbe variare in funzione di tale conseguente determinazione (non acquisibile a priori).

L'Agenzia potrebbe infatti, come indicato dallo stesso funzionario, considerare le difformità in questione come relative ad interventi non unitari, ma afferenti alle singole unità immobiliari (così come catastalmente individuate), facendo risultare in tal modo una sanzione complessiva superiore a quanto precedentemente indicato.

In particolare per quanto riguarda la modifica delle aperture esterne, lo stesso funzionario ritiene che



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

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

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

CORPO E (mappale 305 sub. 7 parte)

Piano terra

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

CORPO G (mappale 2093 sub. 7)

Piano terra - primo

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

CORPO H (mappale 305 sub. 8)

- chiusura di porta interna

CORPO I (mappale 314 sub. 7)

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

CORPO J (mappale 309 sub. 7 - parte)

Piano secondo

- omessa indicazione di finestra (lato cortile)

CORPO K (mappale 309 sub. 7 - parte)

Piano primo

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

CORPO L (mappale 309 sub. 5-6)



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

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

Costi di regolarizzazione:

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

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

Costi di regolarizzazione:

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

Si ritiene necessaria la presentazione di nuove schede catastali.

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

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. tutto quanto riportato al paragrafo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Le altezze interne sono le seguenti:

piano terra

h m 3,00 laboratorio/magazzino

h m 2,90 ripostiglio

h m 2,75 locale caldaia

piano primo

h m 3,00 laboratorio

h m 2,90 magazzino

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 314 sub. 8, sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita 3.456,65 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 2093 sub. 5 (parte a piano primo), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 2093 sub. 6 (piano primo e parte del piano terra), sezione urbana CR, categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico Gallarate fraz. di Crenna) in un'area residenziale. Il



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

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

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

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

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

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

Le unità immobiliari sono composte da:

piano terra

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

oltre tettoia esterna



piano primo

- n. 1 laboratorio artigianale con ambienti magazzino

oltre balconi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

Dove:

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

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

CORPO A - Laboratorio artigianale (piano terra-primo)

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



copertura in tegole di laterizio

0,75

Impianto riscaldamento non funzionante

0,95

anni (n) 38

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

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

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

calcolo del valore deprezzato al mq.

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

valore di mercato

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

arrotondato a **330.000,00 €**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **330.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,75.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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



Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, locale caldaia facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box piano terra (a misura grafica)	30,16	x	100 %	=	30,16
Totale:	30,16				30,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

Unità immobiliare in sufficiente stato, edificio di vecchia costruzione

coefficiente **0,50**

Coefficiente specifico.

In zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico

coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

€ 2.100,00/ mq. $\times 0,25 = € 525,00/ \text{mq.}$

Valore di mercato.

mq. 30,16 $\times € 525,00/ \text{mq} = € 15.834,00$
arrotondato a **€ 15.800,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.800,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **10**, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto



mappa - allegati): androne carraio, via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 9 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Box piano terra (a misura grafica)	19,95	x	100 %	=	19,95
Totale:	19,95				19,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



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

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

CORPO C - Box singolo (piano terra)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

Coefficiente specifico.

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

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **9**, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 10 (stessa proprietà), via Locarno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 316.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



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

CORPO D - Box singolo (piano terra)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

Coefficiente specifico.

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

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

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

arrotondato a **€ 10.400,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

RIPOSTIGLI

DI CUI AL PUNTO E

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

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

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



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

CORPO E - Ripostigli (piano terra-primo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

Coefficienti specifici.

Destinazione a ripostiglio
coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO F

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

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

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

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

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

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

L'altezza interna è pari a m 3,05.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

L'unità presenta portone di ingresso metallico.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico.

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

Il riscaldamento non è presente.

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

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità è composta da:



piano terra

n. 1 magazzino.

CONSISTENZA:

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

Dove:

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

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

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

0,75

Impianto riscaldamento non presente

0,95

anni (n) 38

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

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

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

calcolo del valore deprezzato al mq.



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

valore di mercato

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

arrotondato a **23.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO G

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 



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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

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

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

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

Il riscaldamento non è presente.

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

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terra

- n. 2 ambienti

oltre disimpegno e scala interna di collegamento a piano primo

piano primo

- n. 1 ambiente
- n. 1 servizio igienico

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

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

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

Dove:

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

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

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

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

0,75

Impianto riscaldamento non funzionante

0,95

anni (n) 38

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

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

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

calcolo del valore deprezzato al mq.



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

valore di mercato

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

arrotondato a **37.600,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

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

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

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

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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media



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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

La copertura è a falde in lastre di eternit.

La struttura portante è in muratura.

I serramenti sono in legno e vetro semplice.

L'unità presenta porta di ingresso in legno.

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

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

Il riscaldamento non è presente.

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

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

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

oltre disimpegno e balcone.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B.: la consistenza degli immobili è stata ricavata graficamente dagli elaborati di cui alle pratiche di Condono Edilizio (ex lege 47/85) nn. 806-810-836.**Tali elaborati rappresentano lo stato dei luoghi a base delle istanze sopra citate.****CORPO H - Appartamento (piano primo)****Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**Unità immobiliare in scadente stato, edificio di vecchia costruzione
coefficiente **0,45****Coefficiente di livello del piano.**Unità sita a piano primo in edificio senza ascensore
coefficiente **1,00****Coefficienti specifici.**Unità sprovvista di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**Presenza di eternit in copertura
coefficiente **0,90****Coefficiente globale.** $0,45 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,38475$ **Valore unitario.** $\text{€ } 2.100,00 / \text{mq.} \times 0,38475 = \text{€ } 807,98 / \text{mq.}$ **Valore di mercato.** $\text{mq. } 95,80 \times \text{€ } 807,98 / \text{mq} = \text{€ } 77.404,48$
arrotondato a **€ 78.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **78.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO I

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

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

mappale 314 sub. 7

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

mappale 305 sub. 7 (parte - piano secondo)

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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

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

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

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

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

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro sportivo

nella media 



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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

Sono presenti lucernari in legno e vetro doppio.

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

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

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La struttura del tetto è in legno a vista.

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

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

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

L'unità immobiliare è composta da:

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

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



descritti al CORPO J).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CORPO I - Mansarda (piano secondo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore

coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento

coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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



descritti al CORPO J).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CORPO I - Mansarda (piano secondo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore

coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento

coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **225.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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



BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO J

*NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.***Mansarda** sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **120,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorparendo ambienti differentemente identificati e/o intestati). Tale unità immobiliare (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) è funzionalmente collegata ad altri ambienti (mappale 314 sub. 7 piano secondo e mappale 305 sub. 7 parte - piano secondo - v. precedente CORPO I) formando unità abitativa unitaria.

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

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

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

L'altezza interna varia da h min m 1,76 a h max m 2,57.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano secondo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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



scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

I serramenti esterni si presentano in legno e vetro singolo (non è presente oscuramento).

Sono presenti lucernari in legno.

L'unità costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati - v. CORPO I precedente) ed è raggiungibile tramite scala comune che termina direttamente negli ambienti zona giorno.

I pavimenti si presentano in materiale ceramico in tutti i locali, ad eccezione del disimpegno e della camera realizzati in moquette.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

E' presente rivestimento in piastrelle di materiale ceramico nel servizio igienico.

La struttura del tetto è in legno a vista.

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

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

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

L'unità immobiliare è composta da:

- n. 1 ambiente (zona giorno)
- n. 1 camera
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, oltre ad altri ambienti funzionalmente collegati destinati a cucina, camere, servizi igienici, sgombero e ripostiglio (precedentemente descritti al CORPO I).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Mansarda piano secondo (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00



Totale:	120,00	120,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CORPO J - Mansarda piano secondo (mappale 309 sub. 7 - parte)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Ambienti in mediocre stato, edificio di vecchia costruzione, recupero sottotetto (Condono Edilizio) più recente
coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Ambienti siti a piano secondo in edificio senza ascensore
coefficiente **0,90**

Coefficiente specifico.

Ambienti sprovvisti di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

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

Valore unitario.

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

Valore di mercato.

$\text{mq. } 120,00 \times \text{€ } 987,53/\text{mq} = \text{€ } 118.503,60$
arrotondato a **€ 118.500,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **118.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.250,00

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO K

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



Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **127,32** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**).

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

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

L'altezza interna è pari a m 3,35.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano primo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate (v. documentazione fotografica



allegata – allegato n. 4).

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

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

I serramenti esterni si presentano in legno e vetro singolo, con oscuramento in parte in tapparelle in legno (verso cortile) in parte in persiane in legno (rimanenti lati).

L'appartamento è raggiungibile tramite scala comune e veranda (ricavata da parziale chiusura di balcone esistente - opera regolarizzata): non sono presenti le porte di ingresso (ma unicamente i relativi vani).

I pavimenti si presentano in marmette in tutti i locali.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

E' presente rivestimento in piastrelle di materiale ceramico nel servizio igienico.

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

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

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

L'unità immobiliare è composta da:

- n. 3 locali
- n. 1 cucina
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno, veranda e balcone.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00
Veranda piano primo (a misura grafica)	14,56	x	40 %	=	5,82
Balcone piano primo (a misura grafica)	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	140,56				127,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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



CORPO K - Appartamento piano primo (mappale 309 sub. 7 - parte)**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

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

Coefficiente di livello del piano.

Unità sita a piano primo in edificio senza ascensore
coefficiente **1,00**

Coefficiente specifico.

Unità sprovvista di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 1,00 \times 0,95 = 0,4275$

Valore unitario.

€ 2.100,00/ mq. x 0,4275 = € 897,75/ mq.

Valore di mercato.

mq. 127,32 x € 897,75/ mq = € **114.301,53**

arrotondato a € **114.500,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.250,00**

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI LOCARNO 15, FRAZIONE CRENNA

MAGAZZINO/DEPOSITO - UFFICI

DI CUI AL PUNTO L

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

Magazzino/deposito - Uffici siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **126,18** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo è formato da due unità immobiliari (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da magazzino/deposito ed uffici (oltre tettoie) siti a piano terra.

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

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

Le altezze interne sono le seguenti:

magazzino/deposito h m 2,20 (controsoffitto)

uffici h variabile da m 2,36 (controsoffitto) a m 2,62 (controsoffitto) a max m 3,08.



Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 309 sub. 5, sezione urbana CR, categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 6 (stessa proprietà), cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

- foglio 6 particella 309 sub. 6, sezione urbana CR, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (stessa proprietà).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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



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

I serramenti esterni si presentano in alluminio e vetro stampato (sono presenti inferriate).

Sono presenti tettoie aventi struttura metallica e copertura con rivestimento in tegole di laterizio (coppi).

Le unità presentano porte di ingresso metalliche e vetro stampato, con presenza di inferriate.

I pavimenti sono quasi interamente ricoperti da moquette in pessime condizioni.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione.

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

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

Lo stato di manutenzione generale delle unità immobiliari è scadente.

Le unità immobiliari sono composte da:

- n. 1 magazzino /deposito
- n. 3 ambienti destinati ad ufficio

oltre tettoie esterne.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (a misura grafica)	120,00	x	100 %	=	120,00
Tettoia piano terra (a misura grafica)	17,16	x	25 %	=	4,29
Disimpegno piano terra (a misura grafica)	4,73	x	40 %	=	1,89
Totale:	141,89				126,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CORPO L - Magazzino/deposito - Uffici piano terra (mappale 309 subb. 5-6)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

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

Coefficiente di livello del piano.



Unità site a piano terra in edificio senza ascensore
coefficiente **0,97**

Coefficienti specifici.

Uffici (ed ambienti collegati) non in prossimità di centri amministrativi
coefficiente **0,90**

Unità sprovviste di impianto di riscaldamento
coefficiente **0,95**

Coefficiente globale.

$0,45 \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 0,3732075$

Valore unitario.

€ 2.100,00/ mq. x 0,3732075 = € 783,74/ mq.

Valore di mercato.

mq. 126,18 x € 783,74/ mq = € **98.892,31**

arrotondato a € **99.000,00**

NOTA: si deve evidenziare che, per il presente corpo intestato (per la metà ciascuno) a soggetto esecutato ed a soggetto estraneo alla procedura esecutiva, il valore di stima è indicato sia per l'intera quota di proprietà sia per la quota di proprietà (1/2) del soggetto esecutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **99.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento per punti di merito sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito dei sopralluoghi effettuati ed in base agli elaborati grafici reperiti, ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del valore di mercato si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Unità immobiliari a destinazione residenziale

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore, dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati valori di riferimento per costruzioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a Euro **2.100,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).



Unità immobiliari a destinazione artigianale/produttiva

Il valore a nuovo riferito alla categoria ed alle caratteristiche costruttive di fabbricati in esame può essere assunto, in base alle indagini effettuate, in misura pari a Euro **850,00/mq.**

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

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

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

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

Dove:

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

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

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziarla.

NOTA: si evidenzia nuovamente che il valore di stima è riportato sia per l'intera proprietà sia per la quota di proprietà dei soggetti eseguiti (laddove le porzioni/unità immobiliari risultano cointestate a soggetto estraneo alla presente procedura).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	811,59	0,00	330.000,00	330.000,00
B	box doppio	30,16	0,00	15.800,00	15.800,00
C	box singolo	19,95	0,00	9.400,00	9.400,00
D	box singolo	22,00	0,00	10.400,00	10.400,00
E	ripostigli	15,64	0,00	14.800,00	14.800,00
F	magazzino	56,00	0,00	23.000,00	23.000,00
G	laboratorio artigianale	92,35	0,00	37.600,00	37.600,00
H	appartamento	95,80	0,00	78.000,00	78.000,00
I	mansarda	227,72	0,00	225.000,00	225.000,00
J	mansarda	120,00	0,00	118.500,00	59.250,00
K	appartamento	127,32	0,00	114.500,00	57.250,00



L	magazzino/deposito - uffici	126,18	0,00	99.000,00	49.500,00
				1.076.000,00 €	910.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.164,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 898.836,00**

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: **€. 898.836,00**

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): **€. 44.941,80**

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: **€. 853.894,20**

data 08/03/2022

il tecnico incaricato
GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

