



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 458/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 Srl

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.sa Elisa TOSI

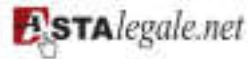
CUSTODE:

G.I.V.G srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Beatrice BOVA**

CF: BVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a GOLASECCA Via ROMA 16, della superficie commerciale di **67,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di negozio al piano terra facente parte del fabbricato cortilizio in linea prospettante su via Roma: l'unità immobiliare è costituita da un vano principale e ambienti accessori annessi, quali un retro-negozio, un ripostiglio e un wc accessibile dal portico prospettante sulla corte interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 50, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 16, piano: Terra, intestato a

derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mappale 409, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.6), corte comune, via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della visura catastale (ALL. 7a), della scheda catastale (ALL. 9a) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, immobile ristrutturato nel 1986.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 55.850,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 53.057,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 53.057,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

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



L'unità immobiliare, con annessi accessori, non è attualmente adibita ad alcuna attività commerciale ed è in uso agli esecutati, utilizzata dagli stessi come ripostiglio e deposito, collegati all'abitazione principale di residenza (descritta al successivo LOTTO 2 della presente relazione), e come risultante da certificato di residenza/stato di famiglia (ALL.14). Durante il primo sopralluogo effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di *Annatazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annatazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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



Millesimi condominiali:

**non esiste  
costituzione di  
condominio.**

Ulteriori avvertenze:

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a).

All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e 1118 C.C.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a - ALL. 6d - ALL. 6e (titoli di provenienza), visura storica catastale (ALL. 7a).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7a) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano titoli di provenienza reperiti agli atti (ALL. 6a - ALL.6d - ALL.6e)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 u).

Pratica Edilizia N. **21/86 (Concessione Edilizia n. 20/86)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" - porzione mapp. n. 454, presentata il 10/10/1986, rilasciata il 22/07/1986 con il n. 20/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" per ampliamento del negozio.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 a).



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione (NAF)", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici artt. 18 -18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7a (visura storica catastale) - ALL. 9a (scheda catastale) - ALL. 12a (estratti azionamento urbanistico e NTA) - ALL. 6a, ALL.6d, ALL.6e (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo si è riscontrata la mancata presenza della porta di collegamento tra il negozio e il locale adiacente adibito a cucina (appartenente ad altra unità, come meglio identificata al successivo lotto 2 della presente relazione), riportata invece sulla planimetria di progetto dell'ultima pratica edilizia autorizzata (la PE 21/86), nonché sulla scheda catastale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere difformi dall'ultimo titolo edilizio approvato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €1.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da € 516 a € 5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi eventuali diritti segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere difformi sopra descritte. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale (in ogni caso dovuto a chiusura della pratica edilizia in sanatoria), si rinvia alla descrizione riportata al punto 8.2 "conformità catastale".

Si riporta di seguito la planimetria autorizzata (con PE 21/86) dove si rileva la presenza della porta di collegamento tra negozio e cucina, oggetto di futura sanatoria (come sopra descritta).



Planimetria di progetto allegata alla PE 21/86

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: per le difformità già evidenziate nella sezione "conformità edilizia", si rende necessaria l'aggiornamento della scheda catastale e del piano terra reperita agli atti, da effettuarsi successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. (normativa di riferimento: Procedura Docfa))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a ll'aggiornamento della scheda catastale (ALL.9a), dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia").

Si riporta di seguito la planimetria catastale agli atti (ALL.9a), che sarà oggetto di aggiornamento, dopo l'approvazione della pratica edilizia in sanatoria.



SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzoneamento e dalle norme tecniche



dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL. 6a) e precedenti (ALL. 6d - ALL. 6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL. 7a).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione di nuova caldaia e collegamento, e rilascio dei certificati di conformità: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alle verifiche ed adeguamento impiantistico, e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità e hanno dichiarato, in particolare, che l'impianto di riscaldamento è dismesso.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 16

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A





**negozio** a GOLA SECCA Via ROMA 16, della superficie commerciale di **67,80** mq per la quota di:

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

Trattasi di negozio al piano terra facente parte del fabbricato cortilizio in linea prospettante su via Roma: l'unità immobiliare è costituita da un vano principale e ambienti accessori ammessi, quali un retro-negozio, un ripostiglio e un wc accessibile dal portico prospettante sulla corte interna comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 50, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 16, piano: Terra, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mappale 409, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.6), corte comune, via Roma.  
A miglior specifica, si prenda visione della visura catastale (ALL. 7a), della scheda catastale (ALL. 9a) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



VISTA VANO PRINCIPALE (NEGOZIO)



VISTA RETRO NEGOZIO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.





PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI



PDF Eraser Free

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	
auto bus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd la media	
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nd la media	
esposizione:	nd la media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	medie	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità commerciale è posta al piano terra ed è accessibile al pubblico direttamente dalla porta/vetrina posta su Via Roma: trattasi di unico vano adibito a negozio avente, oltre alla vetrina principale, anche due finestre prospettanti su via privata laterale. Il vano, open space, è comunicante con una zona retro-negozio che presenta un affaccio su via Roma e accesso diretto da portico di proprietà (collegato al cortile interno comune). Dal medesimo portico si accede al servizio igienico pertinenziale, privo di finestra. L'ambiente principale presenta pavimentazione in ceramica a forma ottagonale, mentre gli spazi accessori hanno pavimentazione in piastrelle rettangolari color mattone. L'ambiente principale ha finiture con intonaco a civile fine e presenta alcune parti dei muri perimetrali rivestite con perlinatura in legno. L'unità non è servita da impianto di riscaldamento; il servizio igienico risulta attualmente non in uso seppure dotato di apparecchi sanitari principali. Le finiture interne e lo stato conservativo denotano un stato di abbandono, con sequente alla dismissione dell'ultima attività commerciale ivi insediata. Le finiture presenti sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 1), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle due finestre presenti nel "negozio". Diversamente, i serramenti dei vani accessori hanno telaio in ferro.	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nd la media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale grigia. Tale finitura è riferita al portico pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con	nd la media	



autobloccanti.

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica di varie dimensioni (nei vani principali). Il servizio igienico e gli accessori presentano pavimentazione in ceramica colore cotto dim. 10x15 ca, e rivestimento sulle pareti 20x20, colore chiaro.

mediocre 

*plafoni*: realizzati in laterocemento, con abbassamenti in cartongesso nel vano negozio.

al di sotto della media 

*portone di ingresso*: porta vetrina con saracinesca avvolgibile in ferro. Tale finitura è riferita all'ingresso principale al negozio, da via Roma. La porta esterna al wc è in ferro-alluminio.

ndk media 

*protezioni infissi esterni*: griglie esterne realizzate in ferro.

ndk media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco a grana grossa colorato.

ndk media 

*rivestimento interno*: posto in pareti; realizzato in intonaco a civile grana fine.

ndk media 

Degli Impianti:

*elettrico*: cavi sottotraccia e/o canaline esterne con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda in oltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

al di sotto della media 

*termico*: conformità: non rilevabile. Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: l'impianto esistente, seppure parzialmente schematizzato, è di fatto stato dismesso. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

mediocre 



PDF Eraser Free



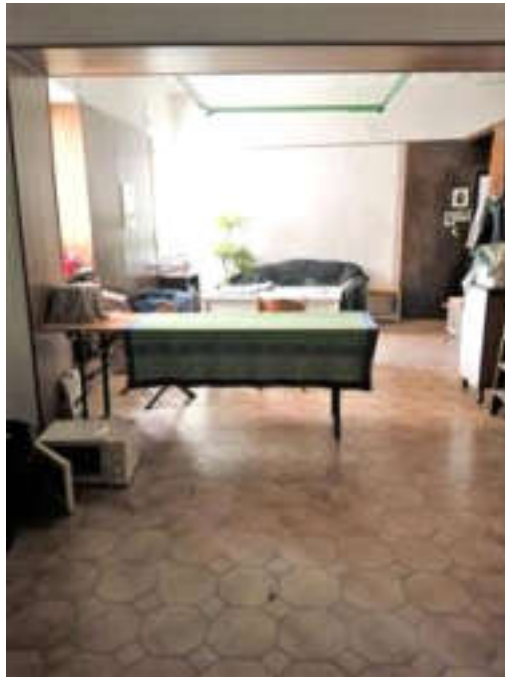
*particolare serramento laterale*



*vista servizio igienico*



*vista retro negozio*



*vista negozio*





vista portico esdusivo (lato cortile interno)

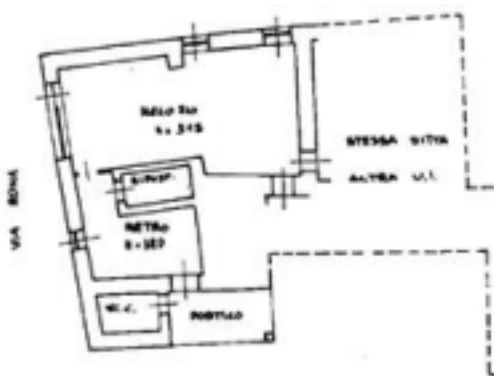
CLASSE ENERGETICA:

[433,78 KWh/m<sup>2</sup>/anno]Certificazione APE N. 1207700004516 (ALL.16a) registrata in data  
23/11/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

des cri zione	consist enza		ind ice	com merci ale	
Superfici e com mercia le (lorda) negozi o	52,00	x	100 %	=	52,00
Superfici e com mercia le (lorda) retro-negozio+servizio	30,00	x	50 %	=	15,00
dipendenza esc lusi va (portico)	8,00	x	10 %	=	0,80
<b>Totale :</b>	<b>90,00</b>				<b>67,80</b>



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA DA PROGETTO DI CUI ALLA PE 21-86

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratt o/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In dirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratt o/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Local e commerciale in Vendita

In dirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratt o/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Local e commerciale in Vendita

In dirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratt o/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozi - valore medio

In dirizzo: GOLASECCA -zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50





**PDF Eraser Free**

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE NEGOZIO= mq 52,00 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE ACCESSORI PERTINENZIALI (RETRO NEGOZIO E RIPOSTIGLIO) = mq 23,50 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE SERVIZIO IGIENICO = mq 6,50 ca

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE PORTICO ESCLUSIVO =8,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,80 x 950,00 = **64.410,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	590,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ .65.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ .65.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio, Camera di Commercio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet





## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	67,80	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>65.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Sante la tipologia edilizia, le specifiche destinazioni d'uso (negozi e accessori pertinenziali) e le relative superfici, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.850,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.792,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.057,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notariali e provvigionari 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: **€ 53.057,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Unità abitative in corte su due livelli** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **212,20** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli facente parte del contesto cortilizio di via Roma 10: il piano terra (catastralmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub. 6) è composto da un "disimpegno/veranda" di ingresso da cui si accede ad un locale cucina e ad un altro vano adiacente (aventi affaccio sulla via privata laterale), nonché ad un piccolo servizio igienico con affacci sulla corte comune. Dallo stesso disimpegno si accede poi al vano scala interno che conduce agli ambienti abitativi e accessori del primo piano (catastralmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub.7): al primo piano trovano ubicazione cucina, soggiorno, due camere comunicanti tra loro, un disimpegno (ubicato sopra la "veranda" del piano terra) e un servizio igienico. L'unità è dotata di ampio terrazzo e balcone prospettanti sia sulla corte interna che sulla via Roma. L'accesso principale all'abitazione avviene dalla corte comune al piano terra, dopo aver percorso l'androne di ingresso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, interno F, ha un'altezza interna di varia (2.70-2.80-3.00 mt). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.5).  
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).
- foglio 7 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: PRIMO, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, Via Roma.  
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1975.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.215,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.215,00
Data della valutazione:	02/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'unità immobiliare (e gli annessi accessori) è attualmente utilizzata quale abitazione principale dagli esecutati, come risultante da certificato di residenza/stato di famiglia (ALL.14). Durante i sopralluoghi effettuati in data 20/04/2022 e 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativi verbali n. 1 e n. 2 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'*Ordinanza di estinzione e per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione e trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.



La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione e per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costituzione di</b>
	<b>condominio</b>

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità residenziale competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e 1118 C.C.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a - ALL.6d - ALL.6e (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7b).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il presente lotto è stato acquistato dal sottoscritto per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7a) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano titoli di provenienza reperiti agli atti (ALL. 6a - ALL.6d - ALL.6e)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e



descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **38/69 (Nulla Osta n. 33)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Costruzione servizio igienico e terrazzo" mappale n. 454 -Via Roma 10, presentata il 27/05/1969 con il n. 1541 di protocollo, rilasciata il 12/06/1969 con il n. 33 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la costruzione del servizio igienico e del terrazzo - mappale n. 454. L'inizio lavori è avvenuto il 31/05/1970.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 b)

Pratica Edilizia N. **66/75 (Nulla Osta n. 35)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Sistemazione stabile - costruzione bagno al piano primo e un servizio igienico al piano terra" mappale n. 454 -Via Roma 10, presentata il 27/10/1975 con il n. 3394 di protocollo, rilasciata il 26/05/1976 con il n. 35 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la costruzione del bagno al piano primo e del servizio igienico al piano terra - mappale n. 454. L'inizio lavori è avvenuto il 09/06/1976.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 c)

Pratica Edilizia N. **57/80 (Concessione Edilizia n. 47/80)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Ampliamento gronda tetto fabbricato di Via Roma, 10 " mappale n. 454, presentata il 18/07/1980 con il n. 128 di protocollo, rilasciata il 25/11/1980 con il n. 47/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la costruzione di tettoia..

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 d)

Pratica edilizia N. **28/90 (Concessione Edilizia n. 32/90)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Ampliamento terrazzo" mappali n. 453-454, presentata il 23/06/1990, rilasciata il 06/09/1990 con il n. 32/90 di protocollo.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 e)

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 u).

Pratica Edilizia N. **21/86 (Concessione Edilizia n. 20/86)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" - porzione mapp. n. 454, presentata il 10/10/1986, rilasciata il 22/07/1986 con il n. 20/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale" per ampliamento del negozio di cui al lotto n.1.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 a)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente a la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7b (visure storiche catastali) - ALL. 9b (schede catastali) - ALL. 12a (estratti azzonamento



urbanistico e NTA) - ALL.6a - ALL.6d - ALL.6e (titoli di provenienza) - ALL.5 (certificato notarile).

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo si sono riscontrate, al PIANO TERRA, la chiusura della porta di collegamento tra vano cucina e adiacente negozio (di fatto appartenente ad altra unità meglio identificata al precedente lotto 1), e della porta di collegamento tra cucina e camera, aperture riportate sulla planimetria del piano terra di progetto della pratica edilizia più aggiornata (PE 21/86); inoltre tra camera e cucina è stato aperto un vano tipo "passa vivande" che non risulta autorizzato. AL PIANO PRIMO si è invece riscontrata la difformità rispetto al posizionamento del muro di tamponamento finestrato che delimita il disimpegno notte: la sua posizione risulta infatti differente rispetto alla planimetria di progetto del piano primo della pratica edilizia più aggiornata, la PE 66/75 (il terrazzo è stato invece successivamente ampliato con PE 28/90), Quest'ultima planimetria non rappresenta però la porzione di abitazione comprendente i vani pranzo e cucina: nulla è emerso in merito dagli atti reperiti, pertanto non è possibile certificare o meno la conformità del tracciamento di tali ambienti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per le opere difformi dagli ultimi titoli edilizi approvati.

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

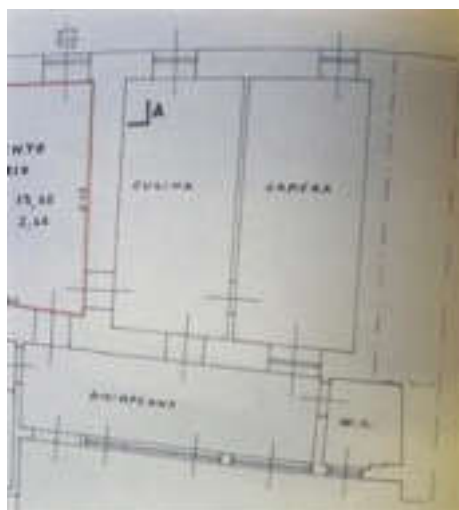
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.000,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da € 516 a € 5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00

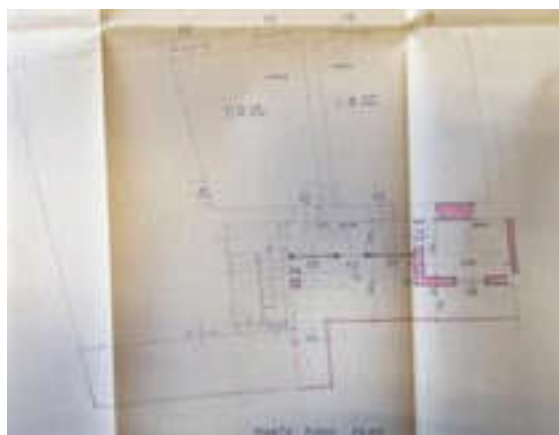
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere difformi come sopra descritte. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale (in ogni caso dovuto a chiusura della pratica edilizia in sanatoria), si rinvia alla descrizione riportata al punto 8.2 "conformità catastale".

Si riportano di seguito: la planimetria del piano terra (autorizzata con PE 21/86), da cui si evince la presenza della porta di collegamento tra negozio e cucina, e la planimetria del piano primo (autorizzata con PE 66/75), da cui si evince il diverso posizionamento del muro perimetrale del disimpegno notte. Si riporta infine la planimetria del piano primo (autorizzata con PE 28/90), da cui si evince l'ampliamento del terrazzo.

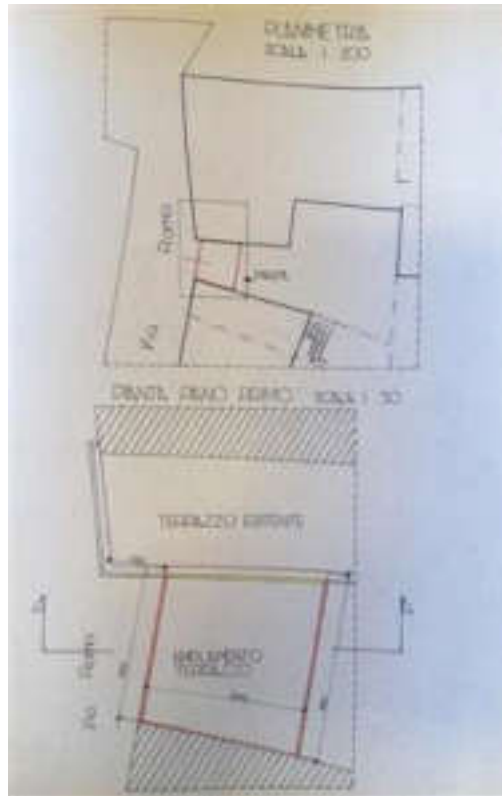


PLANIMETRIA P.TERRA COME DA PE 21/86



PLANIMETRIA P.PRIMO COME DA PE 66/75





PLANIMETRIA P.PRIMO COME DA PE 28/90

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizie" si rende necessario l'aggiornamento delle schede catastali del piano terra e primo reperite agli atti, successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione di schede catastali (con fusione in unica scheda), mediante procedura Docfa, compresi di ritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento delle schede catastali dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1).

Si riportano di seguito la planimetrie catastali reperite agli atti (ALLL.9b), relative ai beni oggetto del presente lotto.







SCHEDA CATASTALE PIANO TERRA



SCHEDA CATASTALE PIANO PRIMO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'azonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucleo di antica formazione (NAF)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titoli/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6d- ALL. 6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7b).

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolari zzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione e collegamento a nuova caldaia e rilascio dei certificati di conformità: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità e hanno dichiarato in particolare che l'impianto di riscaldamento non è funzionante da tempo.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

## UNITÀ ABITATIVA IN CORTE SU DUE LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa in corte su due livelli a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **212,20** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa distribuita su due livelli facente parte del contesto cortilizio di via Roma 10: il piano terra (catastralmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub. 6) è composto da un "disimpegno/veranda" di ingresso da cui si accede ad un locale cucina e ad un altro vano adiacente (aventi affaccio sulla via privata laterale), nonché ad un piccolo servizio igienico con affaccio sulla corte comune. Dallo stesso disimpegno si accede poi al vano scala interno che conduce agli ambienti abitativi e accessori del primo piano (catastralmente distinto con singola scheda al mapp. 454 sub.7): al primo piano trovano ubicazione cucina, soggiorno, due camere comunicanti tra loro, un disimpegno (ubicato sopra la "veranda" del piano terra) e un servizio igienico. L'unità è dotata di ampio terrazzo e balcone prospettanti sia sulla corte interna che sulla via Roma. L'accesso principale all'abitazione avviene dalla corte comune al piano terra, dopo aver percorso l'androne di ingresso dalla pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, interno F, ha un'altezza interna di varia (2.70-2.80-3.00 mt). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato:



(quota di proprietà 1/2)

derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, altra unità immobiliare (mapp. 454 su b.5).

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

- foglio 7 particella 454 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: PRIMO, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2)

derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE e precedente del 31/12/1991 per FRAZ. FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, via privata d'accesso ad altra proprietà, altra unità immobiliare, corte comune, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7b) e scheda catastale (ALL. 9b), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1975.



VISTA UNITA' PT-PI° DAL CORTILE INTERNO



TERRAZZO AL PIANO PRIMO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.





ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA


## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





vigli del fuoco nd h media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio) buono 

autobus distante km 4 (Sesona) al di sotto della media 

autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate) al di sopra della media 

ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende) nd h media 

superstrada distante 24 km (SS3) al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nd h media 

esposizione: nd h media 

luminosità: al di sotto della media 

panoramicità: nd h media 

impianti tecnici: al di sotto della media 


stato di manutenzione generale: al di sotto della media 


servizi: nd h media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità abitativa è distribuita ai piani terra e primo e fa parte del corpo cortilizio ubicato ad angolo tra la via Roma e la via privata che dà accesso alla corte adiacente, (di altra proprietà). I piani sono collegati da scala interna accessibile dal disimpegno di ingresso (al piano terra). Dallo stesso disimpegno, si accede ad un cucinino, ad un altro vano adiacente e ad un piccolo servizio igienico. Al piano primo, sul lato sinistro rispetto allo sbarco del vano scala, sono ubicati cucina e soggiorno, mentre al lato destro un dimpegno da cui si accede al servizio igienico e a due camere comunicanti tra loro. Dallo stesso disimpegno e dalla cucina si accede all'ampio terrazzo/balcone pertinenziali. Gli ambienti interni della zona giorno ed il servizio igienico presentano pavimentazioni in ceramica monocottura, colori delle terre. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi successivi alle varie ristrutturazioni e interventi avvenuti tra gli anni 1969-1990 (l'epoca di costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità, sebbene dotata di radiatori, non è attualmente collegata a caldaia. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 2), a cui si rimanda.

## Delle Componenti Edilizie:


*cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune. buono 


*infissi esterni*: a doppia anta a battente, realizzati in legno, con vetro normale e tapparelle in pvc. al di sotto della media 

*infissi interni*: porte a battente realizzati in legno e vetro. nd h media 


*manto di copertura*: realizzato in tegole in laterizio tipo portoghesi. nd h media 





*pareti esterne:* costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato. nd h media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica per esterni. Tale finitura è riferita a terrazzo e balcone. nd h media 


*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica di varie tipologie e colori. al di sotto della media 

*plafoni:* realizzati in laterocemento con finitura a gesso. Alcuni ambienti presentati con troscoffittature in cartongesso. nd h media 


*portone di ingresso:* anta singola a battente, realizzato in legno tamburato. al di sotto della media 


*protezioni infissi esterni:* tapparelle in pvc (ove presenti). nd h media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco per esterni grana grossa. nd h media 


*scale:* interna di collegamento tra i due piani con rivestimento in piastrelle di ceramica. La scala presenta balaustra in legno. nd h media 


#### Degli Impianti:

*elettrico:* cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. al di sotto della media 

*termico:* conformità: non rilevabile. Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: l'impianto esistente, seppure parzialmente schematizzato e collegato ai radiatori presenti, è stato dismesso (come dichiarato dalla proprietà). E' presente una stufa al piano terra e una al piano primo. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. mediocre 

#### Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in laterocemento, con rivestimento in piastrelle per esterni. nd h media 

*scale interne:* a doppia rampa realizzate in laterocemento. nd h media 







VISTA ATRIO D'INGRESSO P.T



SCALA DI COLLEGAMENTO P. T-1°



CAMERA P. 1°



SOGGIORNO P. 1°





**PDF Eraser Free**

SERVIZIO IGIENICO P.1°



ATRIO P.1°

## CONSISTENZA:

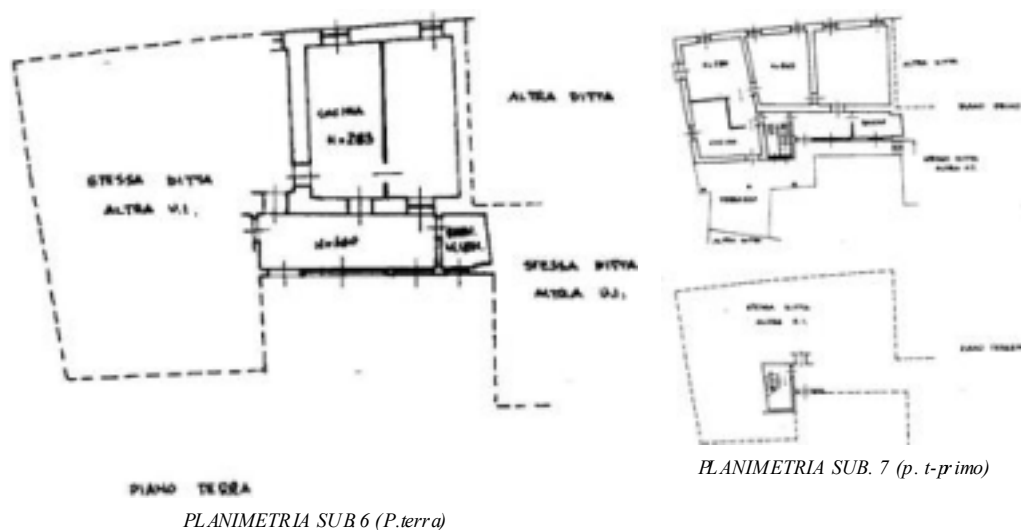
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descri zione	consist enza		ind ice		com merci ale
Sup. lorda commerciale spazi abitati vi al p.t.erra	58,00	x	100 %	=	58,00
Sup. lorda commerciale spazi abitati vi al p.primo	145,00	x	100 %	=	145,00
Sup. lorda commerciale accessori pertinenti ali (terrazzo/balcone: sup. totale 42 mq), fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Sup. lorda commerciale accessori pertinenti ali (terrazzo/balcone), parte eccedente i 25 mq	17,00	x	10 %	=	1,70
<b>Totale :</b>	<b>245,00</b>				<b>212,20</b>



PDF Eraser Free

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratt o/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In dirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratt o/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

In dirizzo: Via Roma 2 Gola secca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m



**PDF Eraser Free**

Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contrattazione/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 381/2018

Descrizione: Unità immobiliare in corte disposta su due piani, composta da cucina e soggiorno oltre servizi al piano terra oltre ad un locale al piano primo, collegati da scala interna

Indirizzo: vicolo Angelo Aspesi 7 21010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.960,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.336,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contrattazione/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

Indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 9

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contrattazione/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 515/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo su due livelli tra loro collegati da scala interna composto da disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno e disimpegno, bagno, due camere, cucina, soggiorno con soppalco composto da due locali con servizi, due balconi e terrazzo oltre ad autorimessa doppia al piano terreno

Indirizzo: Via Guglielmo MARCONI 9 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.479,30 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.812,80 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m



**PDF Eraser Free**

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 435/2019

Descrizione: casa di civile abitazione costituita da un appartamento composto di quattro vani, cucina, bagno e vano sgombero nel seminterrato e da un altro appartamento al piano rialzato composto di quattro vani, cucina e servizi, con annesso locale sgombero al piano sottotetto, nonché lavanderia e locale caldaia nel seminterrato, e, in corpo staccato, autorimessa al piano terreno, il tutto con circostante terreno pertinenziale ai fabbricati

Indirizzo: Via Delle Scuole 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.285,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.380,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.380,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 170/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio disposto su due livelli composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al primo piano da tre camere, disimpegno e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno

Indirizzo: Via San Michele 5/a Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.779,20 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.779,20 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terra tetto unifamiliare

Indirizzo: GOLASECCA - vicolo delle corti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

## COMPARATIVO 9



Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
Fonte di informazione: Remax  
Descrizione: Porzione di casa in vendita - piano terra e 1° con terrazzo  
Indirizzo: Golasecca - zona centrale  
Superfici principali e secondarie: 88  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 55.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)  
Indirizzo: Golasecca, via Roma  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Casa di corte con area esterna  
Indirizzo: Golasecca, via Piave  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 21/06/2022  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
Descrizione: Abitazioni in 2^ fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio  
Indirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/09/2021  
Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)



**PDF Eraser Free**

Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)

Indirizzo: Golasceca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE AMBIENTI ABITATIVI PIANO TERRA = mq 58,00

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ABITATIVI PIANO PRIMO = mq 145,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZO E BALCONE = mq 42,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,20 x 750,00 = **159.150,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	850,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASCECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale



internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa in corte su due livelli	212,20	0,00	160.000,00	160.000,00
				<b>160.000,00 €</b>	<b>160.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota intera di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza), l'accesso comune tra i due piani e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroaliminanti da garantire, nel rispetto della normativa edilizia e di igiene vigente, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.700,00**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.485,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.215,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notariali e provvigionari mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**





**PDF Eraser Free**

---

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: €. 142.215,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di negozio al piano terra adibito a pizzeria, facente parte del fabbricato in linea cortilizio prospettante la via Roma (già descritto ai precedenti lotti 1-2): l'unità è costituita da un vano principale e ambienti accessori retro-negozio (cucina/preparazione cibi e bagno ad uso privato). L'unità è comunicante, tramite apertura e sistente nel vano negozio, con l'unità adiacente, facente attualmente parte dell'attività (e descritta al successivo punto B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2.70-2.90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 731,15 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 31/12/2015 AGG. PLANIMETRICO var. del 07/12/2011 - BONIFICA IDENTIFIC. CATASTALE; var. del 26/03/2009 - MODIFICA IDENTIFICATIVO (il precedente risulta fg. 14 mapp. 451 sub. 1); VAR. del 20/01/2006 per DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZ.

Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 452 sub. 503, corte e accesso comuni, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, immobile ristrutturato nel 2009.

**B** negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

Trattasi dell'altro vano annesso al negozio già descritto al precedente punto A, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento interno, ha altro accesso diretto da via Roma. L'unità è costituita da una zona adibita ad angolo bar e da ampio ambiente adibito a sala ristorazione, con annesso servizio igienico e antibagno ad uso dei clienti. La sala ristorazione è riportata su due distinte schede catastali (corrispondenti al mapp. 452 sub. 503 in oggetto, e al mapp. 452 sub. 501 descritto al successivo punto C), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 487,43 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 07/12/2011 - BONIFICA IDENTIFIC. CATASTALE; var. del 26/03/2010 - VARIAZ. DI CLASSAMENTO; var. del 26/03/2009 - DIVISIONE/FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI.
- Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 453 sub. 501, corte comune, mapp. 452



sub. 501, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

**C** negozio a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di medesimo vano adibito a sala ristorazione già descritto al precedente punto, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento privato dal cortile interno, è comunicante con l'unità di cui al punto B. La planimetria così come rappresentata da scheda catastale agli atti, è costituita da porzione di sala ristorazione, da un antibagno e servizio igienico ad uso dei clienti. Si ribadisce che la sala ristorazione è riportata graficamente su due distinte schede catastali (mapp. 452 sub. 501 e mapp. 452 sub.503), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne e adibito a medesima destinazione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 393,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 10, piano: TERRA, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIFICAZIONE CATASTALE e precedenti (var. nel classamento del 08/03/2010; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)

Coerenze: A corpo da Nord, in senso orario, mapp.454, corte comune, mapp. 452 sub. 503, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 97.850,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 92.957,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 92.957,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2006, con scadenza il 01/02/2012, registrato il 06/02/2006 a Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Gallarate ai nn. 718 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo di chiarato di € 2.760,00/annui.



La suddivisione catastale del lotto risulta complessa, così come le quote di proprietà ed i contratti gravanti sulle diverse porzioni: si rende pertanto necessari la descrizione analitica che segue.

Nel contratto sopra citato reperito agli atti (si veda ALL.15a) le parti hanno convenuto che il canone di locazione stabilito (per sola pigione) è da pagarsi in 12 rate anticipate di € 230,00 ciascuna scadente il giorno 1 di ogni mese. Si fa presente che il contratto non riporta gli estremi catastali dell'unità locata (di fatto si cita solo quale oggetto di locazione e "unità immobiliare costituita da negozio più retro"). In sede di sopralluogo (si veda ALL. 3 - verbale n. 3), sebbene il conduttore abbia dichiarato di utilizzare solo porzione dello stabile adibito a pizzeria (che parrebbe costituito dagli spazi descritti al punto A), si è constatato come, di fatto, tutti gli ambienti siano in uso al conduttore. Si evidenzia inoltre che l'art. 7 del contratto non è pertinente in quanto si citano servizi non presenti (ad es. riscaldamento centralizzato, ascensore, etc...). L'accesso agli atti presso l'Ufficio del Registro di Gallarate, ha evidenziato l'esistenza di un secondo contratto regolarmente registrato: l'Ufficio interpellato ne ha fornito gli estremi (125 serie 3 T - 2021) e copia (ALL. 15a); lo stesso non risulta però firmato dalle Parti. Tale contratto prevede la locazione della particella n. 453, Sub. 501 (beni descritti al punto B), e stabilisce un canone di € 5400/anno, da pagarsi in 12 rate mensili di euro 450,00).

Tutto ciò premesso, rimettendo alle disposizioni che l'Il. mo sig. Giudice dell'Esecuzione, vorrà impartire in ordine all'opponibilità del contratto "non firmato", la sottoscritta CTU verifica la congruità del canone complessivo dei beni come segue:

#### VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Ai fini della verifica di congruità del canone di locazione pattuito tra le Parti, considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali dei beni complessivi locati ad uso pizzeria, si evidenzia come il canone totale di locazione appaia congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta infatti valori di locazione per la tipologia "negozi" pari ad un valore minimo di € 4,70 mq/mese e max di € 6,60 mq/mese. Poiché i beni di cui trattasi sviluppano una superficie commerciale totale di mq 104,50 (come risultante dalla somma delle consistenze riportate a pag. 69 della presente), e considerato il buon stato manutenzione dei locali principali, applicando il valore massimo di mercato pari ad € 6,60 mq/mese alla consistenza commerciale totale, si desume un canone di locazione come di seguito quantificato:

- unità adibita a pizzeria più accessori pertinenziali: 104,50 mq (superficie commerciale) x € 6,60 = € 689,70/mese

Ne deriva un canone mensile che, con opportuno arrotondamento, risulta verosimilmente conforme alla rata totale mensile contemplata dai due contratti di € 680,00 (230,00+450,00).

Durante il sopralluogo precedentemente concordato con il conduttore dal custode giudiziario, ed effettuato in data 04/05/2022 (come da verbale n. 3 - ALL. 3) ed effettuato anche successivamente, in data 27/06/2022, il conduttore ha consentito libero accesso assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivo riallegato.(ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione e trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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



**PDF Eraser Free**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: *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: *Nessuna*.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	<b>costituzione di</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>condominio</b>

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL. 12 a). Come si evince dall'atto di provenienza dei beni, Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza dei beni contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrato per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 5552 sub. 1"

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6a e 6b (titoli di provenienza), visure storiche catastali (ALL.7).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 18311/248567 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 632 serie IV, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043 (Rg) - 12071(Rp).

Il titolo è riferito solamente alle precedenti particelle da cui derivano le consistenze immobiliari oggetto del presente lotto.

Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b), visure storiche catastali (ALL.7c), e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5).

per la quota di 3/4 e 1/4 in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. n. 1069 vol. 9990.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501 (beni descritti al punto C), anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL.6a), visura storica (ALL.7c) e certificazione notarile (ALL.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL.4).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 06/01/1995).

Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL.6b) e visura storica allegata (ALL.7c).

per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 22/02/1967).

Il titolo è riferito solamente alla consistenza immobiliare attualmente censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501, come da risultanze di visura storica allegata (ALL.7c).

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1967 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 22/02/1967 a firma di Notaio dr.C. ANNONI di Milano ai nn. 4649 di repertorio, registrato il 13/03/1967 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 5054 vol.231.

Il titolo è riferito solamente alla consistenza immobiliare attualmente censita al fg. 7 mapp. 453 sub. 501, come da risultanze di visura storica allegata (ALL.7c).

Si veda anche quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5)

GUERRA ISA ALBA per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).

Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL.6b).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **3/90** e successive varianti, per lavori di Manutenzione straordinaria/adeguamento igienico sanitario e restauro conservativo, rilasciata il 05/02/1990.

Il riferimento di tale pratica è stato reperito sull'atto di provenienza (ALL.6b). L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale non ha però prodotto risultanze documentali in merito alla suddetta pratica.

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a \_\_\_\_\_, per \_\_\_\_\_



lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 u).

Pratica edilizia N. **9/1960 (Nulla Osta n.9)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "sistemazione fabbricato ad uso abitativo (piano terreno) e rifacimento solaio" - mapp. 451 - Via Roma n. 14, presentata il 23/03/1960, rilasciata il 15/04/1960 con il n. 9 di protocollo, agibilità del 14/12/1961.

Il titolo è riferito solamente alla sistemazione del piano terreno del fabbricato ad uso abitativo (mapp. 451), con rifacimento del solaio.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 f).

Pratica Edilizia N. **100/79 (Concessione Edilizia n. 83/79)**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di "realizzazione di porta di comunicazione interna al servizio igienico esistente - fabbricato di via Roma n. 14" - mapp. 451, presentata il 16/11/1979 con il n. 319 di protocollo, rilasciata il 17/12/1979 con il n. 83/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di porta di comunicazione interna al servizio igienico esistente.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 g).

Pratica Edilizia N. **42/85 (Concessione Edilizia n. 50/85)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "realizzazione scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma" - mapp. 451, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 50/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di scala interna di collegamento.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 h).

Denuncia d'Inizio Attività N. **002/2009**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "cambio d'uso da abitazione a negozio, formazione di bagno e antibagno e demolizione muro divisorio", presentata il 22/10/2008 con il n. 7943 di protocollo, agibilità del 06/04/2009.

Il titolo è riferito solamente al "cambio d'uso da abitazione a negozio, formazione di bagno e antibagno e demolizione muro divisorio".

L'inizio lavori è avvenuto con comunicazione del 19/03/2009 prot. 1760, mentre la fine lavori in data 03/04/2009 prot. 3137. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 i).

Denuncia d'Inizio Attività N. **069/2005** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di "ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso", presentata il 11/11/2005 con il n. 8989 di protocollo, rilasciata il 30/01/2006 con il n. 069/2005 di protocollo, agibilità del 07/02/2006.

Il titolo è riferito solamente alla "ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso".

In data 03/02/2006 è stata presentata DIA in variante con prot. 892. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11 i).

Comunicazione di avvio procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 L.24/1/1990 - Emessa il 23/05/2022 prot 3801 N. **3801**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di ripostiglio".

Alla data dell'accesso agli atti ed entro la consegna dell'elaborato per tale l'Ente non ha prodotto alla sottoscritta CTU ulteriore documentazione integrativa dell'iter procedurale. Si veda comunicazione reperita agli atti (ALL.11 m). Durante l'ultimo sopralluogo effettuato in data 27/06/2022, la sottoscritta CTU ha potuto comunicare e constatare l'avvenuta rimozione del "ripostiglio" di cui sopra.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 1.8.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell'ALL.12a.





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7c (visure storiche catastali) - ALL. 9c (schede catastali) - ALL. 12a (estratti azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e ALL. 6b (toli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

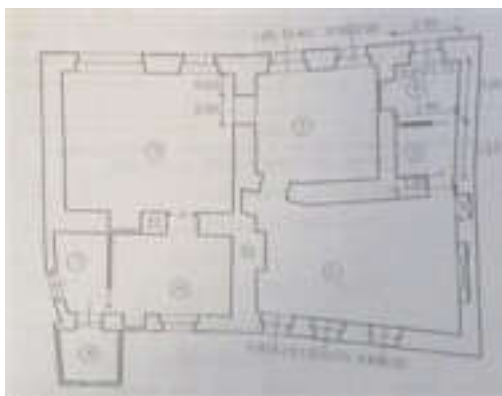
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente alla conformità edilizia dei beni di cui trattasi.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alle pratiche edilizie reperite agli atti, in particolare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzativo DIA 002/2009 (ALL. 111), di cui si allega di seguito planimetria.



Planimetria come da progetto di cui alla DIA 2/2009

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Procedura Docfa)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente alla situazione catastale verificata in base agli atti reperiti.

Sebbene i beni di cui trattasi nel presente lotto siano rappresentati su tre schede catastali (ciò dovuto anche alla frammentazione delle quote di proprietà), lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alle schede catastali reperite agli atti (ALL.9c), che sono di seguito allegate.





SCHEDA CAT. MAPP. 452 SUB.501



SCHEDA CAT. MAPP. 452 SUB.503



SCHEDA CAT. MAPP. 453 SUB.501

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti,  
come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a l'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nucléo di antica formazione (NAF)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalle visure storiche catastali (ALL.7g).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente alla conformità degli impianti esistenti certificati.

Sono stati reperiti agli atti (allegati rispettivamente alle pratiche edilizie DIA 69/2005 e DIA 2/2009), i certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di negozio al piano terra adibito a pizzeria, facente parte del fabbricato in linea cortilizio



prospettante la via Roma (già descritto ai precedenti lotti 1-2): l'unità è costituita da un vano principale e ambienti accessori retro-negozio (cucina/preparazione cibi e bagno ad uso privato). L'unità è comunicante, tramite apertura e sistente nel vano negozio, con l'unità adiacente, facente attualmente parte dell'attività (e descritta al successivo punto B).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2.70-2.90-2.40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 731,15 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 31/12/2015 AGG. PLANIMETRICO var. del 07/12/2011 - BONIFICAZIONE IDENTIFICAZIONE CATASTALE; var. del 26/03/2009 - MODIFICA IDENTIFICATIVO (il precedente risulta fg. 14 mapp. 451 sub. 1); VAR. del 20/01/2006 per DIVERSA DISTRIB. SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZ.

Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 452 sub. 503, corte e accesso comuni, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



VISTA FRONTE STRADA (VIA ROMA)



VISTA VANO PRINCIPALE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



PDF Eraser Free



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VIA DA VIA ROMA

## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di s opra della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sporti vo	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al det taglio	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
osp edale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stad io	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
univ ers ità	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigi li del fuoco	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	
auto bus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso commerciale di cui trattasi, è composta da un vano principale accessibile da via Roma (dove attualmente è posizionato il bancone preparazione pizze/forno) un vano retrostante adibito a cucina a sua volta collegato ad un vano ripostiglio/dispensa e ad un servizio igienico (a d uso privato). Dal vano principale si accede al secondo "negozio" (identificato al mapp. 452 sub. 503) descritto al successivo punto "B", attualmente adibito ad angolo "bar", e collegato alla sala ristorazione. La pavimentazione del negozio è in marmette policrome, mentre gli ambienti retrostanti (cucina e dispensa) in ceramica di fattura più recente. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi recenti (l'epoca di costruzione risale a periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità è priva di riscaldamento. Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL. 3 (lotto 3), a cui si rimanda.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nd h media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale grigio/mattoni. Tale finitura è riferita al marciapiede interno pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con autobloccanti.	nd h media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in graniglia tipo marmette di varie dimensioni (vano	nd h media	





di ingresso) e ceramica chiara nel retro negozio e vani accessori. Stesse finiture vi sono nel servizio igienico ad uso privato, posto nel retro.

*plafoni*: realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine, tinteggiato.

*portone di ingresso*: costituito da porta-vetrina, con saracinesca avvolgibile in ferro; realizzato in alluminio e vetro. Tale finitura è riferita all'ingresso principale all'unità da via Roma. Dal retro si accede al cortile interno, mediante porta in legno e vetro.

*protezioni infissi esterne*: saracinesca avvolgibile realizzate in ferro.

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco colorato + zoccolatura in pietra (lato via Roma).

*rivestimento interno*: posto in pareti, realizzato in intonaco a civile tinteggiato.

Degli Impianti:

*elettrico*: cavi sottotraccia e/o canaline esterne con frutti e coprifruti esterni; conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

*termico*: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: gli ambienti sono privi di riscaldamento.

nd h media ★★★★★★★★

nd h media ★★★★★★★★

nd h media ★★★★★★★★

nd h media ★★★★★★★★

nd h media ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★



*Particolare pavimentazione in marmette*



*Vista zona bancone pizzeria*







Vista retro negozio /cucina



Particolare zona bancone pizzeria



Vista retro negozio



Particolare porta d'uscita verso il cortile

## CONSISTENZA:

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

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

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



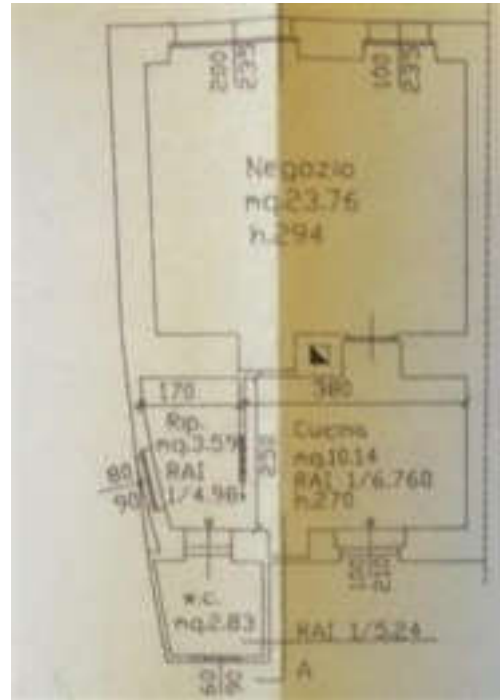
PDF Eraser Free

Superficie lorda commerciale negozi o	35,00	x	100 %	=	35,00
Superficie lorda commerciale retro-negozi o+servizi	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>45,00</b>



## PIANO TERRENO

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI PROGETTO COME DA DIA 69-2005

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2



**PDF Eraser Free**

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Local e commerciale in Vendita  
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6  
 Superfici principali e secondarie: 224  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/06/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Local e commerciale in Vendita  
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto  
 Superfici principali e secondarie: 47  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 21/06/2022  
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
 Descrizione: Negozi - valore medio  
 Indirizzo: GOLASECCA -zona centrale unica  
 Superfici principali e secondarie: 50  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (NEGOZIO) = mq 35,00

SUPERFICIE LORDA ACCESSORI FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' COMMERCIALE = mq 20,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 900,00 = **40.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
arrottondamento	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €.**40.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.**40.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

Trattasi dell'altro vano ammesso al negozio già descritto al precedente punto A, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento interno, ha altro accesso diretto da via Roma. L'unità è costituita da una zona adibita ad angolo bar e da ampio ambiente adibito a sala ristorazione, con annesso servizio igienico e antibagno ad uso dei clienti. La sala ristorazione è riportata su due distinte schede catastali (corrispondenti al mapp. 452 sub.503 in oggetto, e al mapp. 452 sub. 501 descritto al successivo punto C), anche se trattasi di unico ambiente non separato da tramezze interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 26 mq, rendita 487,43 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (quota di proprietà 1/2) e (quota di proprietà 1/2), derivante da var. del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE; var. del 26/03/2010-VARIAZ. DI CLASSAMENTO; var. del 26/03/2009-DIVISIONE/FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI. Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 453 sub. 501, corte comune, mapp. 452 sub. 501, Via Roma. A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.





*Collegamento tra unità "A" e unità "B"*



*Collegamento zona bar-pizzeria*



*Zona bar*



*Collegamento zona bar-sala ristorante*







Sala ristorazione



Vista esterna da Via Roma

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.



ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

## SERVIZI

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆

biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆

campo da tennis

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

campo da calcio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

cinema

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

farmacie

ottimo ★★☆☆☆☆

municipio

ottimo ★★☆☆☆☆

musei

buono ★★☆☆☆☆



negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ndh media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità, come rappresentata sulla scheda catastale è composta da un vano adibito a zona bar, accessibile da via Roma, collegato internamente al vano "bancone pizze/forno" (descritto al punto A), e da un ambiente retrostante adibito a sala ristorazione. I due vani presentano pavimentazioni tipo cotto. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (l'ultima ristrutturazione agli atti risale al 2009). L'unità, è priva di riscaldamento, ma è dotata di stufa a pellet (di proprietà del conduttore, come dallo stesso dichiarato). Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e





rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.

buono 

*infissi esterni*: a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle finestre presenti nel vano "negozio e sala ristorazione".

al di sotto della media 

*pareti esterne*: costruite in blocchi di pietra e laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.

nd h media 

*pavimentazione esterna*: realizzata in pietra naturale grigio/mattone. Tale finitura è riferita al marciapiede interno pertinenziale. Il cortile comune è pavimentato con autobloccanti.

nd h media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle tipo cotto di varie dimensioni (sia vano di ingresso che sala ristorazione).

buono 

*plafoni*: realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine tinteggiato, e travi in legno a vista.

buono 

*protezioni infissi esterni*: griglie di protezione realizzate in ferro. Tale finitura è riferita alle finestre prospicienti sul cortile interno.

nd h media 

*rivestimento interno*: posto in pareti; realizzato in intonaco a civile tinteggiato.

nd h media 

Degli Impianti:

*elettrico*: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale

buono 

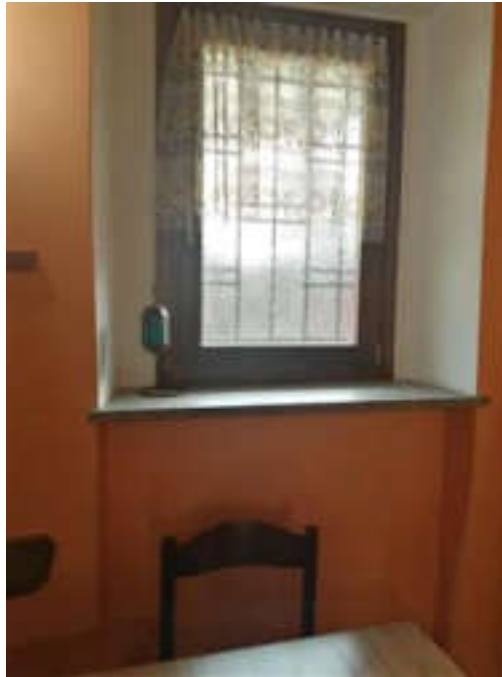
*termico*: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato la presenza di caldaia: gli ambienti sono privi di riscaldamento. E' presente una stufa a pellet di proprietà del conduttore (si veda verbale n. 3 - ALL.2).

mediocre 





particolare porta di collegamento al cortile



particolare apertura verso il cortile



vista sala ristorazione



particolare vano angolo bar

## CONSISTENZA:

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

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

descri zione	consist enza	ind ice	com merci ale
--------------	--------------	---------	---------------

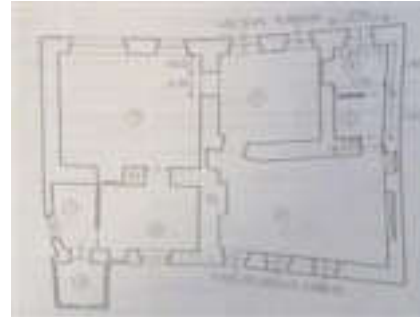


**PDF Eraser Free**

SUPERFICIE LORDA	36,00	x	100%	=	36,00
COMMERCIALE NEGOZIO					
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO (DIA 2-2009)

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locali commerciali in vendita

In indirizzo: GOLASECCA - Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022



**PDF Eraser Free**

Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Local e commerciale in Vendita  
 Indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto  
 Superfici principali e secondarie: 47  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

## COMPARTIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratto/rilevazione: 21/06/2022  
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
 Descrizione: Negozi - valore medio  
 Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica  
 Superfici principali e secondarie: 50  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA NEGOZIO = mq 36 (come da divisione catastale)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.050,00 = **37.800,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	200,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 38.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 38.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO C

**negozio** a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di:



- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di medesimo vano adibito a sala ristorazione già descritto al precedente punto, e facente parte dello stesso fabbricato cortilizio; oltre al collegamento privato dal cortile interno, è comunicante con l'unità di cui al punto B. La planimetria così come rappresentata da scheda catastale agli atti, è costituita da porzione di sala ristorazione, da un antibagno e servizio igienico ad uso dei clienti. Si ribadisce che la sala ristorazione è riportata graficamente su due distinte schede catastali (mapp. 452 sub. 501 e mapp. 452 sub. 503), anche se tratta si di unico ambiente non separato da tramezze interne e adibito a medesima destinazione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 393,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 10. piano: TERRA, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011 - BONIFICA IDENTIFICATA CATASTALE e precedenti (var. nel classamento del 08/03/2010; var. del 26/03/2009 - DIVISIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI)

Coerenze: A corpo da Nord, in senso orario, mapp. 454, corte comune, mapp. 452 sub. 503, Via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7c) e scheda catastale (ALL. 9c), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



*Sala ristorazione*



*collegamento sala ristorazione-antibagno*







servizio igienico ad uso dei clienti



vista prospettica da via Roma



vista prospettica delle aperture di collegamento al cortile interno



particolare porta

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco regionale del Ticino.





ORTO-FOTO DEL CONTESTO



VISTA DA VIA ROMA

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di s opra della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sporti vo	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al det taglio	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
osp edale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottim o	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stad io	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
univ ers ità	al di so t o della me dia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigi li del fuoco	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate)-km 99,10 (Orio)	buono	
autobus distante Km 4 (Sesona)	al di sotto della media	
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd la media	
superstrada distante Km 24 (SS33)	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di altra porzione adibita a sala ristorazione collegata (senza alcuna tramezza divisoria) alla sala già descritta al precedente punto B. Dalla sala si accede al servizio igienico a norma, destinato ai clienti, tramite anti-bagno. La sala presenta aperture da cui si può accedere alla corte retrostante. La pavimentazione è in piastrelle tipo cotto. Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (l'ultima ristrutturazione risale al 2009). L'unità, è priva di riscaldamento, ma è dotata di stufa a pellet (di proprietà del conduttore, come dallo stesso dichiarato). Le finiture sopradescritte sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 3), a cui si rimanda.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma, alla corte comune.	buono	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente realizzati in legno. Trattasi delle finestre presenti nel vano di ingresso e sala ristorazione.	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di pietra e laterizio, il rivestimento è realizzato in intonaco civile per esterni.	nd la media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle tipo cotto di varie dimensioni (sia vano di ingresso che sala ristorazione).	buono	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento con finitura ad intonaco fine tinteggiato, e travi in legno a vista.	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : griglie di protezione realizzate in ferro. Tale finitura è riferita alle finestre e prospettanti sul cortile intemo.	nd la media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in pareti, realizzato in intonaco a civile tinteggiato.	nd la media	
<i>infissi interni</i> : porte scorrevoli realizzati in legno tamburato. Tale finitura è relativa alle porte di anti bagno e bagno.	al di sopra della media	
Degli Impianti: <i>elettrico</i> : cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni; conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5	buono	



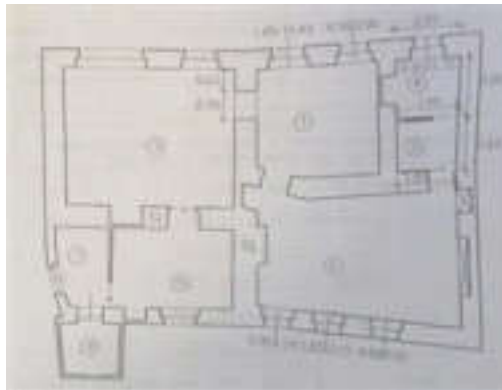
"conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

*termico*: conformità: non rilevabile. Lo stato rilevato in sede di sopralluogo non ha evidenziato presenza di caldaia: gli ambienti sono infatti privi di riscaldamento. E' presente una stufa a pellet di proprietà del conduttore (si veda verbale n. 3 - ALL.2).

mediocre



Planimetria da scheda catastale



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO (DIA 2-2009)

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) NEGOZIO	17,00	x	100 %	=	17,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) ACCESSORI/SERVIZIO	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>23,50</b>



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Negozi (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.750,00 pari a 1.055,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

In indirizzo: GOLASECCA -Via Roma 6

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

In indirizzo: GOLASECCA -Via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Negozi - valore medio

In indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 50



**PDF Eraser Free**

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.500,00 pari a 890,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI E ACCESSORI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ (PIANO TERRA) = mq 30 (come da divisione catastale)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,50 x 1.050,00 = **24.675,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrottondamento	325,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	45,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	negozio	36,00	0,00	38.000,00	38.000,00
C	negozio	23,50	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>103.000,00 €</b>	<b>103.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote di proprietà dei beni oggetto del presente lotto sono intestate in parte agli esecutati (in quote diverse) e in parte ad altra proprietaria (non esecutata). Nonostante i tre corpi A-B-C descritti nella presente relazione peritale siano individuati su tre schede catastali distinte, stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (negozio) e le relative superfici minime dei vani, i rapporti aeroalluminanti minimi e i servizi da garantire ai fini dell'attività di destinazione d'uso, non si ritiene possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 5.150,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 97.850,00</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 4.892,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 92.957,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>



**PDF Eraser Free**

---

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.92.957,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di box auto fuori terra in corpo staccato rispetto ai fabbricati della corte e insistenti su di essa. E' raggiungibile dall'accesso carraio comune posto su Via Roma all'altezza del numero civico 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,15 mt (media). Identificazioni catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedente variazione per unità afferenti edificati su aree di corte del 30/10/2000  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, corte comune, altra proprietà ai mapp. 445 e 446, corte comune.  
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7d) e scheda catastale (ALL. 9d), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.850,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.707,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.707,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il bene è attualmente in uso all'esecutato, quale ricovero auto. Durante il primo sopralluogo





effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositati agli atti e ivi allegato. (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costituzione di</b>
	<b>condominio.</b>

Il bene insiste su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). Come si



evince dall'atto di provenienza, Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrate per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 552 sub. 1".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7d) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 183112 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a Gallarate ai nn. 632 serie 1V, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043/12071.

Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b), visura storica catastale (ALL. 7d), e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).  
Si veda quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie autorizzative riferite al manufatto di cui trattasi al di fuori del procedimento amministrativo di seguito descritto (ALL.11n). Sull'atto di provenienza (ALL. 6b), si dichiara che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967. La ricerca agli atti ha comunque evidenziato la rappresentazione planimetrica del fabbricato in oggetto su altre pratiche edilizie reperite (ma inerenti interventi su altre unità): nello specifico è presente sull'elaborato planimetrico della PE 42/85 (ALL. 11h) e sull'aerofotogrammetrico (dimostrazione area parcheggi) allegato alla DIA 002/2009 (ALL. 11l).

Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12a) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di avvio procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 L.24/1/1990 - Emessa il 23/05/2022 prot 3802 N. **3802**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di accessorio e alla copertura di cemento-amianto".

Dalla data dell'accesso agli atti ed entro la consegna dell'elaborato peritale l'Ente Comunale (successivamente interpellato) non ha prodotto alla sottoscritta CTU ulteriore documentazione integrativa dell'iter procedurale. Si veda comunicazione reperita agli atti (ALL.11n)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell'ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7d (visura storica catastale) - ALL. 9d (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6b (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ ED ILICITÀ:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è reperibile agli atti il titolo edilizio autorizzativo che ha dato origine alla costruzione del manufatto (sicuramente antecedente al 1° settembre 1967 e risalente presumibilmente ai primi del '900). L'unica planimetria reperibile è quella catastale, che però risulta in parte difforme dallo stato dei luoghi rilevato: il sopralluogo ha evidenziato infatti l'assenza del piccolo vano (latrina?) adiacente, la demolizione del muro perimetrale (lato corto) e prolungamento dei muri laterali con tettoia di copertura. Inoltre si è constatata la presenza di lastre di cemento amianto sulla copertura inclinata del manufatto originario. A tal proposito è stato avviato un procedimento amministrativo da parte dell'Ente comunale per "presunto abuso edilizio relativo all'edificazione di accessorio e alla copertura di cemento amianto" (si veda ALL. 1 ln ). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 1/2/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria (ripristino stato "ante") + autorizzazione per la rimozione di copertura in cemento amianto e rifacimento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia autorizzativa per la regolarizzazione del manufatto, esclusi sanzioni, diritti e oneri richiesti dall'Ente: € 2.500,00
- Stima delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, smaltimento copertura e rifacimento della stessa: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

Vista la normativa urbanistica vigente per la zona su cui insiste il fabbricato, e il procedimento in corso l'Ente potrebbe in prima linea richiedere la demolizione del manufatto, o, se ammesso dall'Ente, potrebbe autorizzarne solo il recupero dello stesso nei limiti del sedime originario (come da scheda catastale). Inoltre si dovrà comunque provvedere alla rimozione e smaltimento della copertura in cemento amianto e all'eventuale rifacimento.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unica planimetria reperita agli atti è quella catastale che, come già detto in precedenza, risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi rilevato (si veda precedente punto 8.1). (normativa di riferimento: Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale con procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi



diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale, successiva alla regolarizzazione edilizia.

Di seguito si riporta la planimetria catastale agli atti.



*Planimetria catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a alla destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico.

Di seguito l'estratto dell'atto urbanistico:



*Nuovo di antica formazione (NAF)*

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



**PDF Eraser Free**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti :

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7d).

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di :

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

Trattasi di box auto fuori terra in corpo staccato rispetto ai fabbricati della corte e insistente su di essa. E' raggiungibile dall'accesso carraio comune posto su Via Roma all'altezza del numero civico 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,15 mt (media). Identificazioni catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: TERRA, intestato a (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIF.CATASTALE e precedente variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 30/10/2000
- Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, corte comune, altra proprietà ai mapp. 445 e 446, corte comune.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7d) e scheda catastale (ALL. 9d), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .



Orto foto del contesto



Vista lato sud





*Vista lato nord**Vista lato ovest*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

*Vista lato cortile interno**Visto lato posteriore*





Vista laterale



Particolare portone

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di so t o della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



supermercato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 24 km (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	medie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	medie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	medie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	medie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa con copertura inclinata realizzata con lastre di cemento-amianto (si veda a vvio procedimento dell'Ente Comunale di cui ad ALL.1 ln). Le finiture interne ed esterne, e il pessimo stato conservativo, evidenziano mancati interventi manutentivi successivi all'epoca di costruzione (primi del '900). L'unità, è priva di impianti. Presenta difformità rispetto alla planimetria catastale (unica reperibile agli atti), come già evidenziato alla sezione n. 8 della presente. Le finiture specifiche sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 4), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune, da cui si accede al box in oggetto.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Presenti sulla facciata laterale.	medie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in orditura in legno e coperture in lastre cemento amianto. Si legga quanto riportato nella sezione n. 8.1 - conformità edilizia.	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**PDF Eraser Free**

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento.

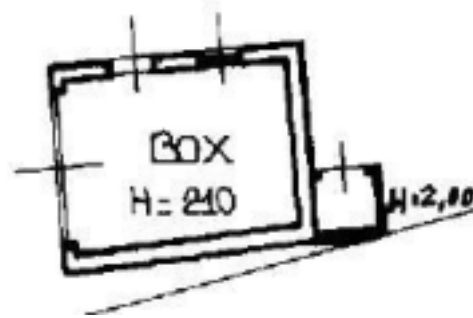
sc arso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: a doppia anta a battente realizzato in legno. Presente sulla lato sud.

sc arso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco rustico

sc arso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



Vista lato Nord



Vista lato Sud



Vista lato Ovest

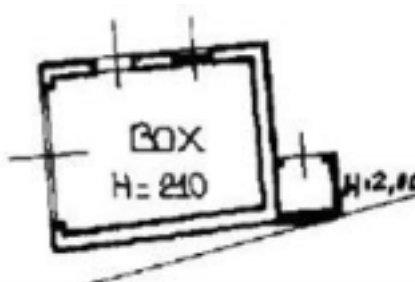


## Particolare aperture sull'ato ovest

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione e consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	16,00	x	100%	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



Planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *31/12/2021*Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*Descrizione: *Box singolo (stato conservativo normale) - valore di mercato medio*In indirizzo: *GOLASECCA: zona centrale unica*Superfici principali e secondarie: *13*

Superfici accessorie:

Prezzo: *10.595,00 pari a 815,00 Euro/mq*

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *borsa dati immobiliari*Data contratto/rilevazione: *21/06/2022*Fonte di informazione: *Borsino Immobiliare*Descrizione: *Box - valore medio*In indirizzo: *GOLASECCA - zona centrale unica*Superfici principali e secondarie: *13*

Superfici accessorie:



**PDF Eraser Free**

Prezzo: 10.010,00 pari a 770,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Box singoli (valore medio)

In dirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 700,00 = **11.200,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-200,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;



6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>11.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata ad uno dei due soggetti esecutati e ad altra proprietaria non esecutata (in parti uguali). Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (box) e la relativa superficie minima, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.850,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 142,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.707,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**





**PDF Eraser Free**

---

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.707,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità adibita ad abitazione ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite scala esterna e ballatoio comuni, ed è composta da quattro vani principali più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di varia 2,25 mt (min)-2,52 mt (max). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: PRIMO, intestato a \_\_\_\_\_ (diritto di proprietà per 1/2) e \_\_\_\_\_ (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 -BONIFICA IDENTIFICATA CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 26/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione -fusione-diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 453, mapp. 445 e 446, a sud, mapp. 447 e 6542, a ovest via Roma.  
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7e), della scheda catastale (ALL. 9e), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ .48.050,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ .45.647,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ .45.647,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da QUOLANTONI CHRISTIAN con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2020, con scadenza il 30/06/2024 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4.560,00/annui.

Nel contratto ricevuto dal conduttore (si veda ALL.15b) le parti convengono che il canone di locazione stabilito è da pagarsi in 12 rate eguali anticipate di € 380,00 ciascuna scadente il giorno 5 di ogni mese. Inoltre si dichiara che "a garanzia delle obbligazioni il conduttore ha versato contestualmente una somma di euro 760,00 non imputabili in conto pigioni", quale deposito cauzionale; inoltre a carico del conduttore restano le spese per la fornitura dell'energia elettrica, del gas, della tassa di smaltimento rifiuti, della Tasi e acqua, oltre alla revisione periodica della caldaia adibita a riscaldamento e ad acqua sanitaria. Il canone è soggetto ad adeguamento annuale Istat.

La sottoscritta CTU ha provveduto a inoltrare formale istanza all'Ufficio del registro di Gallarate, al fine di verificare l'esistenza di copia registrata del suddetto contratto: a riscontro l'Ufficio interpellato ha comunicato i dati di registrazione (n. 3114 serie 3T/2020), ma non ne ha fornito copia conforme, precisando che detti estremi sono relativi ad un atto registrato in autonomia tra le Parti, e che le stesse non hanno allegato alcun testo.

#### VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE:

Ai fini della verifica di congruità del canone di locazione pattuito tra le Parti, considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali del bene locato ad uso abitativo, si evidenzia come il canone di locazione possa ritenersi pressochè congruo rispetto alle quotazioni di mercato.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta infatti valori di locazione per la tipologia "residenza" pari ad un valore minimo di €3,4/mq/mese e max di € 5,00/mq/mese. Poichè il bene contemplato dal contratto identifica una superficie commerciale totale di mq 94,10 (come risultante da specifico calcolo delle consistenze riportato a pag. 104 della presente), considerando lo stato manutentivo rilevato, applicando il valore medio di mercato pari ad € 4,20/mq/mese alla consistenza commerciale, si desume un canone di locazione come di seguito quantificato:

- unità residenziale contemplata dal contratto di locazione: 94,10 mq (superficie commerciale) x € 4,20= € 395,22/mese

Ne deriva che il canone mensile, con opportuno arrotondamento, e considerate le condizioni manutentive del bene in oggetto (si rimanda alle specifiche sezioni descrittive) risulta verosimilmente in linea con la rata mensile di € 380,00/mese prevista contrattualmente.

Durante il sopralluogo precedentemente concordato con il conduttore a cura del custode giudiziario, ed effettuato in data 20/04/2022 (come da verbale n. 1 - ALL. 3), **il conduttore ha consentito l'accesso assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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



4.1.3. Atti di asservimento urbani stico: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costi tuzione di</b>
	<b>condominio</b>

I beni insistono su area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL. 12a). Come si evince dall'atto di provenienza dei beni, Atto dr. Brighina rep. 183112/48567 del 21/02/2001 (ALL. 6b), la consistenza dei beni contempla area pertinenziale annessa adibita a cortile in proprietà esclusiva e con accesso carraio da via Roma: tale area è gravata da "servitù di passaggio e di condotte interrate per gli impianti tecnologici a favore degli immobili ai mappali 453,444,445,446; il cancello carraio su via Roma è utilizzato anche dai proprietari delle particelle sopra menzionate e che la scala esterna insistente sul mapp. 453 è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 452 sub. 1 e 5552 sub. 1".

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

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7e) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

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

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Notaio dr. Brighina Giuseppe di Gallarate ai nn. 183112 di repertorio, registrato il 06/03/2001 a Gallarate ai nn. 632 serie 1V, trascritto il 23/02/2001 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità



immobiliare di Milano 2 ai nn. 17043/12071.

Il titolo è riferito alla consistenza immobiliare dei beni censiti al mapp. 452 sub. 1 ("appartamento comprendente due locali al piano terreno e due locali al piano primo al quale si accede da scala esterna" e mapp. 451 sub. 2 ("due modesti locali d'abitazione e piccolo servizio igienico posti al primo piano con scala d'accesso a chiocciola e con vano di ingresso posto al piano terreno"), da cui derivano l'immobile di cui trattasi. Si veda titolo reperito agli atti (ALL.6b), specifica visura ipotecaria (ALL.4) e quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1 (fino al 06/01/1995).  
Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b) e visura storica allegata (ALL. 7e).

----- per la quota di 1/1 (dal 06/01/1995 fino al 21/02/2001).  
Si veda anche quanto richiamato dal titolo di provenienza (ALL. 6b), visura storica catastale (ALL.7e), specifica visura ipotecaria (ALL. 4) e certificato notarile (ALL.5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie e di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11).

Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **3/90** e successive varianti, per lavori di Manutenzione straordinaria/adeguamento igienico sanitario e restauro conservativo, rilasciata il 05/02/1990.

Il riferimento di tale pratica è stato reperito sull'atto di provenienza (ALL.6b). L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico comunale non ha però prodotto risultanze documentali in merito alla suddetta pratica.

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a -----, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica Edilizia N. **42/85 (Concessione edilizia n. 50/85)**, intestata a -----, per lavori di "realizzazione scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma" - mapp. 451, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 50/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di scala interna in ferro di collegamento - fabbricato di via Roma" - mapp. 451.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11h)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.1a2). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell'ALL. 12a.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7e (visura storica catastale) - ALL. 9e (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6b (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ E DILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna dei locali rilevata è differente rispetto all'ultima pratica edilizia reperita agli atti, la PE 42/85 (ALL. h). Inoltre dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono emerse altezze non conformi (poiché inferiori a mt 2.70 richiesti dalla normativa per gli ambienti abitativi principali), nonché superfici dei locali non conformi (nel caso specifico il servizio igienico ha superficie inferiore ai mq 4.00 minimi da garantire), e taluni rapporti aero illuminanti non verificati. Per tali motivazioni, le caratteristiche dell'unità (benchè accatastata in categoria abitativa) non rispondono ai requisiti minimi richiesti dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo vigente in Regione Lombardia. Viste le considerazioni di cui sopra, sarà possibile sanare le difformità perseguendo due differenti ipotesi: 1) pratica edilizia per cambio d'uso senza opere con sola trasformazione di categoria catastale di tipo non abitativo (es. "magazzino e locale di deposito", quali accessori alla residenza o all'attività commerciale presenti); 2) in alternativa potrà essere ipotizzata una pratica edilizia che preveda un intervento più radicale di ristrutturazione, anche di tipo strutturale (soffitto superiore) che porti ad avere la regolarizzazione delle altezze minime interne e l'adeguamento dei futuri spazi abitativi e accessori e dei relativi rapporti aero illuminanti. Di seguito si quantificano le spese professionali solo per la prima ipotesi, risultante la immediata in termini di regolarizzazione. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per cambio d'uso da abitazione ad accessorio (ripostiglio, deposito, magazzino) o per ristrutturazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

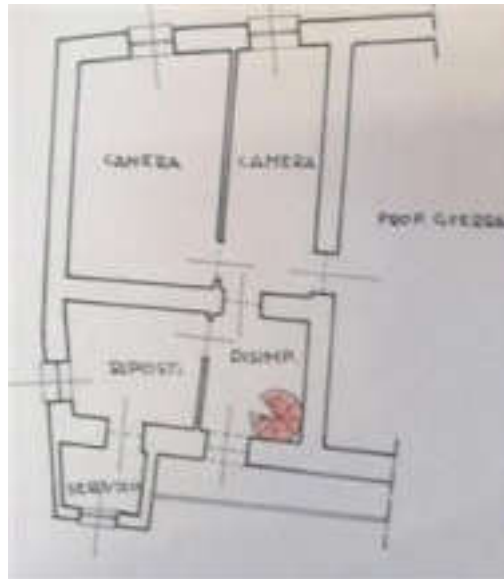
- spese tecniche per presentazione di pratica edilizia per cambio d'uso, esclusi iva e oneri accessori ed eventuali diritti/oneri comunali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla regolarizzazione delle difformità sopra descritte







Planimetria come da PE 42/85

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna rilevata non è del tutto conforme a quanto riportato sulla scheda catastale. Inoltre come già descritto al precedente punto, la categoria catastale (A/4 abitazione di tipo popolare) è difforme rispetto alle caratteristiche igienico-sanitarie previste per l'oggi (normativa di riferimento: docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale successivo alla pratica edilizia di regolarizzazione





Planimetria catastale agli atti

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente alla destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico. Di seguito l'estratto dell'azzonamento urbanistico vigente:



Nuclø di antica formazione (NAF)

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolari/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6b), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica



catastale(ALL.7e).

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica e adeguamento degli stessi (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, e rilascio dei certificati di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente alle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti.

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 14

## UNITÀ AL 1° PIANO, IN CORTE ADIBITA AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA 14, della superficie commerciale di **94,10** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità adibita ad abitazione ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite scala esterna e ballatoio comuni, ed è composta da quattro vani principali più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di varia 2,25 mt (min)-2,52 mt (max). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 452 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 99,93 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n. 14, piano: PRIMO, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIFICATA CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 26/03/2010; variazione del 26/03/2009 per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, mapp. 453, mapp. 445 e 446, a sud. mapp. 447 e 6542, a ovest via Roma.  
A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7e), della scheda catastale (ALL. 9e), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .





*Vista ingresso carraio da Via Roma*



*Vista scala esterna*



*Vista ballatoio d'accesso*



*Vista zona adibita ad ingresso/cucina*





Vista zona adibita a cucina/soggiorno



Vista da cortile interno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche che: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



Orto-foto contesto



Vista esterna da corte comune







Vista ballatoio d'accesso



Scala comune esterna



Vista prospettiva da Via Roma



Vista facciata da cortile interno

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da tennis



campo da calcio



centro commerciale



centro sportivo



cinema



farmacie





**PDF Eraser Free**

municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'unità è distribuita al piano primo del corpo cortilizio fronteggiante la via Roma (esattamente sopra l'esercizio commerciale attualmente adibito a pizzeria, descritto al LOTTO 3). Il ballatoio, da cui si





accede all'immobile, è raggiungibile dalla corte tramite scala esterna comune adiacente al corpo di fabbrica. La distribuzione dei vani e la destinazione d'uso attuale nonché la categoria d'accreditamento, riconduce ad un'abitazione di tipo popolare: presenta infatti una cucina (primo vano d'ingresso), un vano soggiorno, una camera, un vano disimpegno e un altro ambiente, da cui si accede al wc. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono però emerse non conformità rispetto alle altezze interne (inferiori ai mt 2.70 richiesti dalla normativa per i locali principali abitabili) e di superficie minima da garantire (nel caso specifico quella del servizio igienico la cui superficie risulta inferiore ai mq 4.00) e, in alcuni vani, relativamente ai rapporti aeroluminanti (Si veda specifica sezione dedicata al punto 8).


Gli ambienti presentano pavimentazioni di vario tipo (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano grossi interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967). L'unità è dotata di radiatori collegati a caldaia murale interna. Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (lotto 5), a cui si rimanda.


Delle Componenti Edilizie:


*cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune. buono 


*infissi esterni*: a doppia anta a battente realizzati in legno, con vetro normale e persiane colore bianco. nd h media 


*infissi interni*: porte a battente colore bianco realizzati in legno e vetro. nd h media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in laterizio tipo portoghese. nd h media 


*pareti esterne*: costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato. nd h media 


*pavimentazione esterna*: realizzata in battuto di cemento. Tale finitura è riferita al ballatoio comune. nd h media 


*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica colore chiaro. al di sotto della media 

*plafoni*: realizzati in latero cemento con finitura a gesso. nd h media 


*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno e vetro colore bianco. al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni*: persiane colore grigio chiaro/ghiaio. nd h media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco per esterni tinteggiato. nd h media 

*scale*: esterna, a doppia rampa con gradini in pietra. nd h media 

Degli Impianti:

*elettrico*: cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale. al di sotto della media 



**PDF Eraser Free**

*termico*: autonomo con alimentazione da caldaia murale marca Beretta i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

mediocre



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in laterocemento (trattasi del ballatoio comune)

nella media



locale adibito a soggiorno



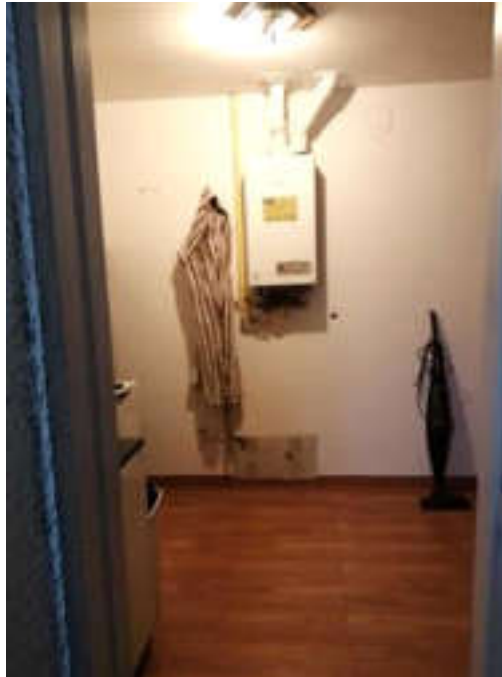
locale adibito a camera



PDF Eraser Free



*bciale adibito a camera*



*bciale con caldaia*



*servizio igienico*



*particolare pavimentazione interna*

CLASSE ENERGETICA:



[418.80 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207700000720 (ALL. 16b) registrata in data  
06/03/2020

CONSISTENZA:



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

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

des cri zione	consist enza		ind ice		com merci ale
Superficie lorda commerciale (spazi principali)	92,00	x	100 %	=	92,00
Superficie commerciale ballatoio di pertinenza (indicato sulla scheda catastale)	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale :</b>	<b>99,00</b>				<b>94,10</b>



PLANIMETRIA DA SCHEDA CATASTALE



PORZIONE DI PLANIMETRIA DA P.E.  
42-85

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

In indirizzo: Via Roma 2 Gola secca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

In indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

In indirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa di corte con area esterna

In indirizzo: Golasecca, via Piave

Superfici principali e secondarie: 100





**PDF Eraser Free**

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in 2<sup>a</sup> fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio

Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative da ristrutturare (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 425,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' AL PIANO PRIMO = mq 92,00

SUPERFICIE BALLATOIO PERTINENZIALE = mq 7,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.



**PDF Eraser Free**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,10 x 600,00 = **56.460,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrottondamento	-460,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione	94,10	0,00	56.000,00	56.000,00
				<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata ad uno dei due soggetti esecutati e ad altra proprietaria non esecutata (in parti uguali). Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso e le relative superfici, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 2.800,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 5.150,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.050,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 2.402,50</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.647,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.647,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di unità di modeste dimensioni adibita ad abitazione, ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite vano scala esterno e ballatoio comuni dalla corte, ed è composta da un vano principale più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia 2,53 mt (min) - 2,66 mt (max). Identificazioni catastali:

- foglio 7 particella 453 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA, piano: PRIMO, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIFICAZIONE CATASTALE e precedenti: variazione nel classamento del 08/03/2010; variazione del 26/03/2009 per distribuzione degli spazi interni. Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 454, scala e ballatoio comune, altra unità immobiliare (mapp. 452), via Roma. A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7f) e scheda catastale (ALL. 9f), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.150,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.442,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.442,50</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è attualmente libera ed in uso all'esecutato (saltuariamente utilizzato dal figlio, come dichiarato dallo stesso). Durante il sopralluogo effettuato in data 20/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince dal relativo verbale n. 1 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>



Ulteriori avvertenze:

**costituzione di  
condominio.**

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7f) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 3/4 ..... e 1/4 ..... in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7f) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... per la quota di 1/2 ciascuno ( fino al 13/03/1967).  
Si veda visura storica (ALL. 7f) e certificazione notarile (ALL.5)

..... per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1967 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 22/02/1967 a firma di Notaio dr. ANNONI Clemente di Gallarate ai nn. 4649 di repertorio, registrato il 13/03/1967 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 5054 vol.231, trascritto il 20/03/1967 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 18635/14414.

Il titolo (di cui non si è ottenuta copia, nonostante l'istanza inoltrata all'Archivio notarile di Milano e all'ufficio del Registro) è riferito alle consistenze immobiliari da cui deriva l'unità di cui trattasi nel presente lotto, come da risultanze di visura storica (ALL. 7f) e da certificato notarile (ALL. 5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie relative a questa unità che, come evidenziato dalle successive variazioni catastali agli atti, presumibilmente nasce dal frazionamento (solo catastale senza alcun titolo autorizzativo corrispondente) dall'unità adiacente. La costruzione del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile risale comunque ad epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontano gli estratti dell'azionamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell'ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontano, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7f (visura storica catastale) - ALL. 9f (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azionamento urbanistico e NTA) - ALL.6a (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la superficie minima dell'immobile (accatastato con categoria abitazione) e le altezze interne rilevate non rispondono ai requisiti minimi richiesti dal titolo III del Regolamento locale di igiene tipo vigente in Regione Lombardia. L'alloggio (monolocale per una persona) in fatti deve avere una superficie minima netta di 25 mq (compreso il servizio igienico che deve essere almeno di 4 mq, e deve essere dotato di antibagno). Diversamente, se il bene fosse trasformato per altro uso e altra categoria (es. "magazzino e locale di deposito", accessori alla residenza o all'attività commerciale presenti), lo stato di fatto rilevato risponderebbe alla normativa. Si quantificano di seguito le spese secondo questa ipotesi di regolarizzazione edilizia. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per cambio d'uso da abitazione ad accessorio (ripostiglio, deposito, magazzino)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per presentazione di pratica edilizia per cambio d'uso senza opere, esclusi iva e oneri accessori ed eventuali diritti comunali: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione della destinazione d'uso attuale.





Planimetria catastale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna rilevata è conforme alla scheda catastale, ma la categoria catastale (A/4 - abitazione di tipo popolare) è difforme rispetto alle caratteristiche igienico-sanitarie previste per l'alloggio (come già argomentato al precedente punto 8.1). (normativa di riferimento: docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione della scheda e categoria catastale mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: € 650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della scheda catastale successivo alla pratica di regolarizzazione edilizia.





Scheda catastale attuale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



Nuclø di antica formazione (NAF)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti :

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6,



dal titolo di provenienza (ALL. 6a), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL. 7f).

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano depositate agli atti le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Necessita quindi una verifica ed adeguamento degli stessi. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti esistenti, loro adeguamento e rilascio dei certificati di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti esistenti, adeguamento, installazione caldaia e collegamento, rilascio dei certificati di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a lle verifiche e adeguamento impiantistico e rilascio dei certificati di conformità degli impianti esistenti .

I proprietari in sede di sopralluogo non hanno prodotto copia delle certificazioni di conformità per gli impianti esistenti.

BENI IN GOLA SECCA VIA ROMA SNC

## UNITÀ AL 1° PIANO, IN CORTE ADIBITA AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione a GOLASECCA Via ROMA snc, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di unità di modeste dimensioni adibita ad abitazione, ubicata al primo piano del fabbricato fronteggiante la via Roma e facente parte del contesto cortilizio accessibile dal numero civico 8-10. L'unità è raggiungibile tramite vano scala esterno e ballatoio con un'i dalla corte, ed è composta da un vano principale più servizi. L'accesso alla corte avviene dal cancello carraio posto lungo la pubblica via.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia 2,53 mt (min) -2,66 mt (max). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 453 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA, piano: PRIMO, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) e (diritto di proprietà per 1/4), derivante da variazione del 07/12/2011-BONIFICA IDENTIFICATALE e precedenti: variazione nel classamento del 08/03/2010; variazione del 26/03/2009 per di visione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Coerenze: a corpo da Nord, in senso orario, mapp. 454, scala e ballatoio comune, altra unità immobiliare (mapp. 452), via Roma.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7f) e scheda catastale (ALL. 9f), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).



**PDF Eraser Free**

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



Planimetria come da scheda catastale



Vista vano principale



Vista zona adibita a zona anti bagno/K



Vista zona adibita a zona cottura



**PDF Eraser Free***Vista servizio igienico**Particolare wc*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

*Orto-foto del contesto**Vista da Via Roma*



Ingresso da Via Roma



Balatoio d'ingresso

Vista da corte interna



Vano principale

## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è distribuita al piano primo del corpo cortilizio fronteggiante la via Roma (sopra l'esercizio commerciale attualmente adibito a pizzeria, descritto al Lotto 3). Il ballatoio da cui si accede all'immobile è raggiungibile dal cortile interno tramite scala aperta comune adiacente al corpo di fabbrica. Dal punto di vista catastale l'unità è individuata come abitazione (categoria A4- abitazione di tipo popolare); dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono però emerse non conformità in merito alle superfici minime da garantire per gli spazi abitativi e altezze minime, nonché alle dotazioni minime distribuite (si rimanda alla sezione specifica di cui al punto 8 della presente).

Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica monocottura (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967). Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 6), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni*: a doppia anta a battente realizzati in legno, con vetro normale e persiane colore bianco.

nd h media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

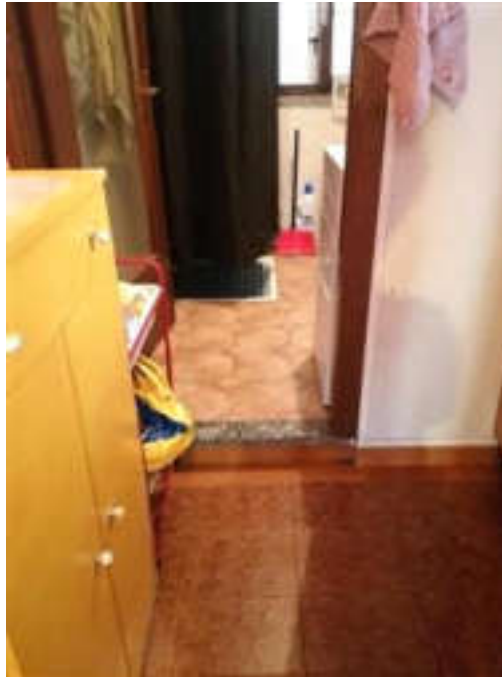


<i>infissi interni</i> : porte a battente colore marrone realizzati in legno e vetro.	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio tipo portoghese.	nd h media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nd h media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento. Tale finitura è riferita al ballatoio comune.	nd h media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica colore mattone.	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento con finitura a gesso.	nd h media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente, realizzato in legno e vetro colore bianco.	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane colore grigio chiaro/ghiaccio.	nd h media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nd h media	
<i>scale</i> : esterna comune aperta in pietra.	nd h media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	mediocre	
<i>termico</i> : Non esiste impianto di riscaldamento. Presente solo una stufa elettrica e un boiler per acqua calda sanitaria. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	pesimo	
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in laterocemento (ballatoio comune)	nd h media	





*particolare stufa esistente*



*particolare pavimentazioni*



*particolare pavimentazione wc*



*scala esterna e pianerotolo*





particolare rampa scala esterna

## CONSISTENZA:

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

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

descri zione	consist enza		ind ice	com merci ale	
SUPERFICIE COMMERCIALE	LORDA	32,00	x	100 %	= 32,00
<b>Totale :</b>		<b>32,00</b>			<b>32,00</b>

via roma



Planimetria come da scheda catastale



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

In indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

In indirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq





**PDF Eraser Free**

Distanza: 120.00 m

Numero Tentativi: 9

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratt o/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

In dirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratt o/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa di corte con area esterna

In dirizzo: Golasecca, via Pieve

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratt o/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in 2^ fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio

In dirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratt o/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)

In dirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq



**PDF Eraser Free**

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Unità abitative da ristrutturare (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 425,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' (PIANO PRIMO) = mq 32

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 600,00 = 19.200,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-200,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 19.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità al 1° piano, in corte adibita ad abitazione	32,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				<b>19.000,00 €</b>	<b>19.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Sante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza) e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalliminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.150,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 707,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.442,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per



**PDF Eraser Free**

---

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.442,50</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Unità abitativa su tre livelli, in corte** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primo e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B), posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, in terreno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) - diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var. del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,  
L'immobile risulta graffiato alle parti cell e mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prend a visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

**B** **box doppio** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

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

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.  
Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare,



mapp. 444 sub. 502, corti le comune.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	316,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 251.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.830,00
Valore di vendita a giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 238.830,00
Data della valutazione:	02/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (ex coniuge dell'esecutato) e figli dell'esecutato), senza alcun titolo.

L'unità abitativa (e gli annessi accessori) è attualmente utilizzata dagli occupanti quale abitazione principale. Durante i sopralluoghi effettuati in data 20/04/2022 e 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativi verbali n. 1 e n. 2 (ALL. 2), **gli esecutati e l'occupante presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni peritali.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL. 4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistici: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

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





**PDF Eraser Free****PROCEDURA:**4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a l'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione e per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non esiste</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>costituzione di</b>
	<b>condominio.</b>

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a). All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7g) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7g) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 ( fino al 19/09/1993).



PDF Eraser Free

Si veda titolo di riferimento (ALL.6c).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 10/09/1963 a firma di Notaio dr. DE CARLI Giuseppe di Milano ai nn. 56681/9709 di repertorio, registrato il 14/09/1963 a ufficio del Registro di Milano ai nn. 9318 Mod. 1 vol. 1452, trascritto il 27/09/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53657/42543.

Il titolo (ALL. 6c) è riferito alla consistenze immobiliare da cui deriva il bene di cui trattasi (e ad altri mappali), come da risultanze di visura storica (ALL. 7g) e certificato notarile (ALL. 5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **51-83 (Concessione Edilizia n. 71/83)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "progetto di recinzione" - mappali n. 444-453-454, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 71/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla realizzazione di recinzione e due cancelli a delimitazione dei mappali n. 444-453-454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11u).

Pratica edilizia N. **17/87 (Concessione Edilizia n. 27/87)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454 Via Roma n. 10/F, presentata il 28/04/1987, rilasciata il 07/07/1987 con il n. 27/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "cambio d'uso da accessorio a residenziale" - mapp. 454.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11q).

Pratica Edilizia N. **94/84 (Concessione Edilizia n. 74/84)** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "sistemazione stabile" - mapp. 454 Via Roma n. 10, presentata il 23/10/1984, rilasciata il 14/11/1984 con il n. 74/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "sistemazione stabile" - mapp. 454.

In data 16/02/1987 è stata inoltre rilasciata la Concessione edilizia n. 13/87, in variante al titolo edilizio di cui sopra. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11o).

Pratica Edilizia N. **14/86 (Concessione Edilizia n. 13/86)** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 16/05/1986 con il n. 13/86 di protocollo, agibilità del 03/03/2009 con il n. PE 14/86 +var. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a "Ristrutturazione edificio a seguito di incendio" - mappali 444-454 sub. 501 (ex. mapp. 444-454 sub.9).

Alla suddetta Concessione Edilizia iniziale ha fatto seguito la variante rilasciata con CE n. 12/87 del 16/02/1987. I lavori sono stati ultimati il 12/12/1989. Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11p).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavolo PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche



ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A supporto dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7g (visura storica catastale) - ALL. 9g (schede catastali) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e all. 6c (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state rilevate difformità nell'unità abitativa, in merito ad alcuni tavolati interni al piano primo (tavolato divisorio a delimitazione di una camera), alla presenza di un wc con altezza interna inferiore alla minima (in luogo del ripostiglio dichiarato nella planimetria allegata alla PE 17/87), e alla presenza di un wc con altezza non regolamentare e di un tavolato a delimitazione di due ambienti al piano sottotetto. (normativa di riferimento: Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo di Regione Lombardia+ DPR 380/2001)

Le difformità sono regolabili mediante: pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €2.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per le opere eseguite in difformità ex DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da € 516 a € 5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg.

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate.

L'autorimessa risulta, dal punto di vista distributivo, conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 94/84). Riassumendo, il piano terra dell'abitazione risulta conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87); il piano primo dell'abitazione risulta difforme dall'ultima pratica edilizia autorizzata (PE 17/87). La planimetria del sottotetto di fatto non compare in nessuna pratica edilizia reperita (agli atti esiste solo una sezione, allegata alla PE 14/86, senza alcun riferimento alle altezze interne). Di seguito vengono allegate le planimetrie dei progetti autorizzati reperiti e agli atti:

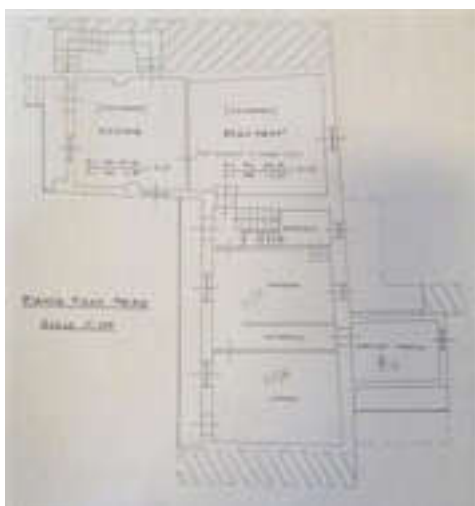


Planimetria box (come da PE 94-84)

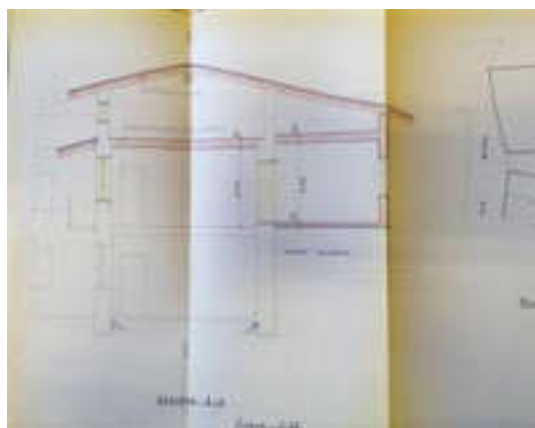


Planimetria P.T (come da PE17/87)





Planimetria P.1° (come da PE17/87)



sezione sottotetto (come da PE 14/86)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizie" si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa, successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. La scheda catastale dell'abitazione reperita agli atti risulta in ogni caso parzialmente difforme rispetto allo stato rilevato. Inoltre la scheda catastale dell'autorimessa evidenzia un'altezza difforme da quella rilevata (si propone pertanto l'aggiornamento). (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento delle schede catastali dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali relative ai beni oggetto del presente lotto reperite agli atti (ALLL.9g):





Scheda catastale box



Scheda catastale unità abitativa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'azonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale è conforme a quanto previsto dall'azonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente.



Nuclæ di antica formazione (NAF)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolare/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6c), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7g).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente alla conformità degli impianti esistenti certificati.

Sono stati reperiti agli atti (allegati alla pratica edilizia n.14/86), i certificati di conformità degli impianti esistenti.

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

## UNITÀ ABITATIVA SU TRE LIVELLI, IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Unità abitativa su tre livelli, in corte a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **254,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità abitativa distribuita su tre livelli (terra-primo e sottotetto) ubicata in un corpo di fabbrica interno al cortile, raggiungibile attraverso il cancello carraio di via Roma 10. Al piano terra si trova il vano scala (oltre ad altri locali), da cui si raggiungono il piano primo (abitabile) e piano sottotetto (agibile). L'unità è dotata inoltre di box pertinenziale (descritto al successivo punto B). posto al piano terra e collegato ai vani abitativi del 1° piano attraverso scala interna (con "sbarco" nel locale cucina).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo-Sottotetto, in terreno 12, ha un'altezza interna di min 2,70 (piani abitabili) -min. 1.80 (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 444 sub. 502 (cassa fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: TERRA-PRIMO-SECONDO, intestato a \_\_\_\_\_ (diritto di proprietà per 1/2) - \_\_\_\_\_ (diritto di proprietà per 1/2) - , derivante da variazione del 08/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedenti: var. del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATAST; var. nel CLASSAMENTO del 22/01/2010; var. del 24/02/2009 per modifica id. cat: var.del 22/01/2009 per FUSIONE-AMPLIAMENTO  
Coerenze: a corpo da Nord in senso orario, altra unità immobiliare (mapp. 454 sub.8), mapp. 5147, mapp.445, cortile comune,  
L'immobile risulta graffiato alle parti cell e mapp. 454 sub. 502 e mapp. 6528 sub. 502. A miglior specifica, si prend a visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



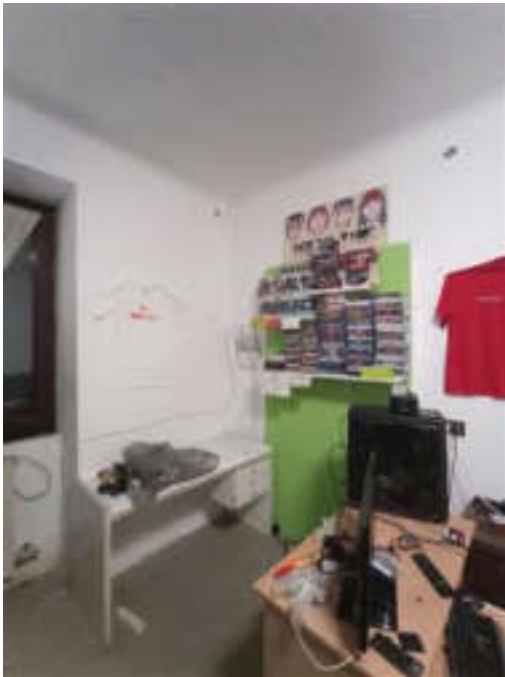




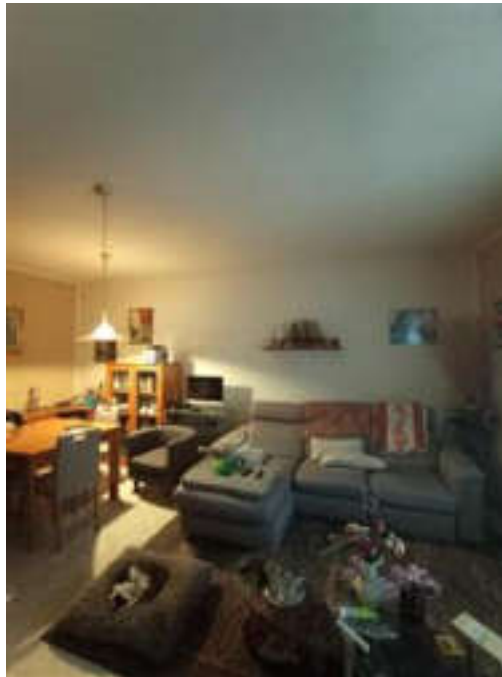
*Vistavano scala (terra-1°)*



*Vista locale pt (lav/caldaia)*

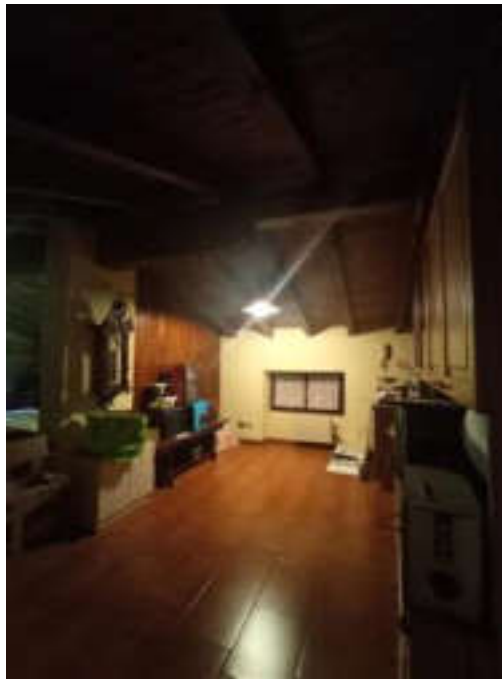


*Vista locale studio/rip. p. t.*



*Vista soggiorno p. 1°*



*Vista dis. notte p.1°**Vista sotto tetto*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche che: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

*Orto-foto del contesto**Vista facciata principale (dal la corte interna)*

PDF Eraser Free



Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)



Vista prospettica zona ingresso



Vista balcone



Vista facciata box/abitazione

## SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

campo da calcio

centro commerciale

centro sportivo

cinema

farmacie



municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale all'unità avviene dalla corte: dal portoncino di ingresso si accede direttamente al vano scala da cui poi si raggiunge il piano superiore dove sono collocati gli ambienti abitabili



dell'unità residenziale. Al piano terra, in adiacenza del vano scala, sono inoltre ubicati altri due vani adibiti ad uso lavanderia/locale caldaia e ripostiglio/studio (ma aventi altezze abitabili). Un disimpegno conduce anche al retro dell'unità (al mapp. 424, identificato al successivo lotto 8). Al piano primo sono ubicati i due vani principali della zona giorno (soggiorno e cucina) e i due locali della zona notte (camere) oltre al disimpegno che conduce al servizio igienico. Infine una rampa di scale conduce al piano sottotetto non abitabile, delimitato con parete divisoria in due zone e dove è ubicato anche un piccolo vano adibito a wc. L'unità è dotata di balconi pertinenziali prospettanti sulla corte interna.

Gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica monocottura (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (periodo antecedente al 1° settembre 1967), riconducibili alle ristrutturazioni edilizie avvenute tra il 1984 e il 1987 (si vedano specifiche pratiche ALL. 1 lp e ALL. 1 lq). L'unità è dotata di radiatori collegati alla caldaia murale interna ubicata in apposito vano al piano terra. Il riscaldamento è zonizzato per singoli piani. Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate dal rilievo fotografico di cui ad ALL. 3 (lotto7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica per esterni. Tale finitura è riferita ai balconi.	nd h media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. Gli ambienti hanno diverse tipologie cromatiche.	nd h media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in laterizio tipo portoghese.	nd h media	
<i>scale</i> : interna di collegamento tra i due piani terra e primo con rivestimento in piastrelle di ceramica. Ha inoltre balaustra in ferro. Il sottotetto è raggiungibile da rampa con rivestimento in legno.	nd h media	
<i>plafoni</i> : realizzati in laterocemento e finitura a gesso (per i piani terra e primo). Il sottotetto ha copertura inclinata con travi in legno a vista e perlatura.	nd h media	
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno e vetro.	nd h media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni, tinteggiato bianco. E' presente zoccolatura perimetrale in pietra al piano terra.	nd h media	
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta a battente, realizzati in legno, con vetro normale e tapparelle in pvc.	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane in legno colore testa di moro.	nd h media	
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia murale posta in apposito vano al piano terra; i diffusori sono in radiatori in alluminio verniciato;	nd h media	





**PDF Eraser Free**

conformità: certificata. L'impianto esistente è zonizzato per ogni piano. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

**elettrico:** cavi sottotraccia con frutti e coprifrutti esterni conformità: certificata. Si veda descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.

Delle Strutture:

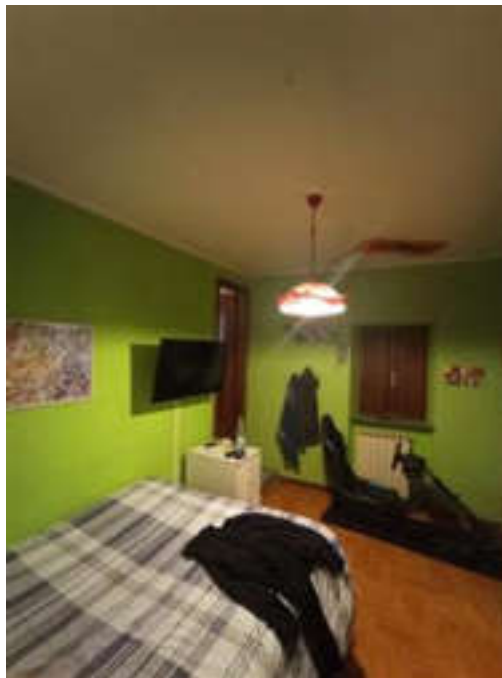
**balconi:** costruiti in laterocemento con rivestimento in piastrelle per esterni e soglie in granito.

al di sotto della media 

nd h media 



*Vista disimpegno notte p.1°*



*Vista camera 1 - p.1°*



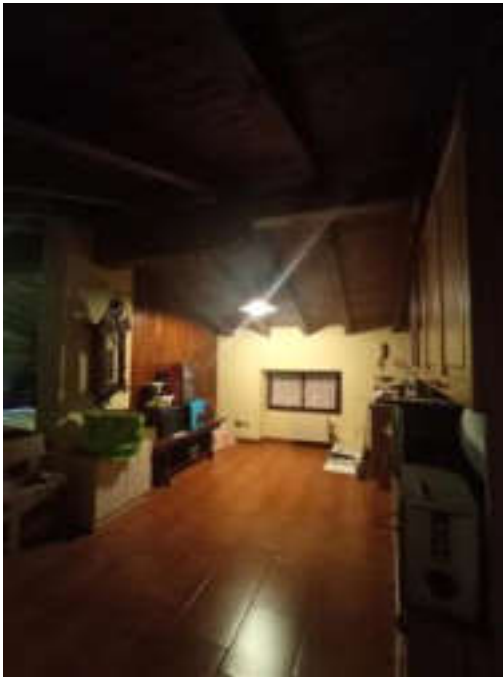




Vista camera 2 - p.1°



Vista servizio igienico p.1°



Vista sotto letto



Vista wc sottotetto

## CONSISTENZA:

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

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

descri zione	consist enza	ind ice	com merci ale
--------------	--------------	---------	---------------

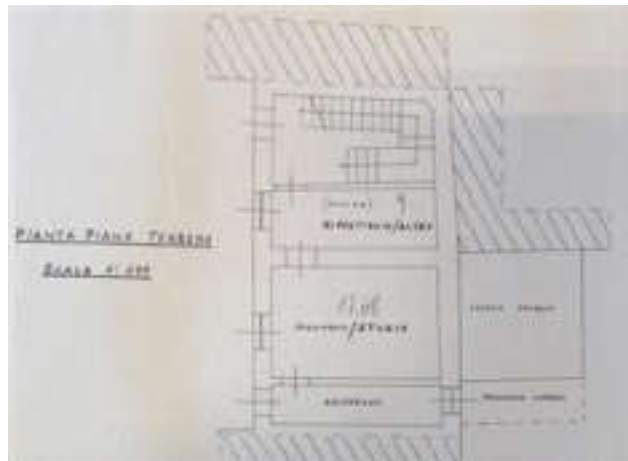


**PDF Eraser Free**

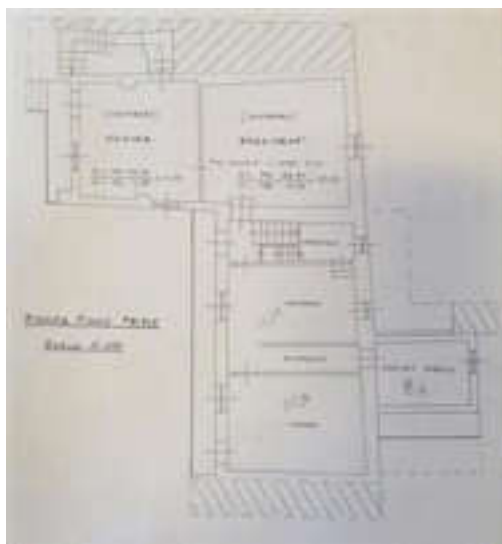
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) ABITABILE TOTALE	213,00	x	100 %	=	213,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (lorda) AGIBILE (SOTTOTETTO COMUNICANTE)	67,00	x	50 %	=	33,50
SUPERFICIE LORDA BALCONI (fino a 25mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>305,00</b>				<b>254,00</b>



PLANIMETRIE (come da scheda catastale)



PLANIMETRIA P 1° COME DA PE 17-87



PLANIMETRIA P T. COME DA PE 17-87

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Unità abitativa (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In indirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 567/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno oltre a vano uso ripostiglio al quarto piano sottotetto

In indirizzo: Via Roma 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 381/2018

Descrizione: Unità immobiliare in corte disposta su due piani, composta da cucina e soggiorno oltre servizi al piano terra oltre ad un locale al piano primo, collegati da scala interna

In indirizzo: vicolo Angelo Aspesi 7 21010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021



**PDF Eraser Free**

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 264/2016

Descrizione: Fabbricato ad uso abitazione composto da cucina e servizio al piano terra con area pertinenziale, un locale e terrazzo al piano primo, un locale e balcone al piano secondo, il tutto collegato da scala interna

In dirizzo: Via Vittorio Veneto 10b Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.515,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.924,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 9

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 515/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo su due livelli tra loro collegati da scala interna composto da disimpegno/ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio al piano terreno e da disimpegno, bagno, due camere, cucina, soggiorno con soppalco composto da due locali con servizi, due balconi e terrazzo oltre ad autorimessa doppia al piano terreno

In dirizzo: Via Guglielmo MARCONI 9 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.610,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.479,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.812,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 435/2019

Descrizione: casa di civile abitazione costituita da un appartamento composto di quattro vani, cucina, bagno e vano sgombero nel seminterrato e da un altro appartamento al piano rialzato composto di quattro vani, cucina e servizi, con annesso locale sgombero al piano sottotetto, nonché lavanderia e locale caldaia nel seminterrato, e, in corpo staccato, autorimessa al piano terreno, il tutto con circostante terreno pertinenziale ai fabbricati

In dirizzo: Via Delle Scuole 2 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.285,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 212.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 7



**PDF Eraser Free**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 170/2017

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in contesto cortilizio disposto su due livelli composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina e bagno, al primo piano da tre camere, disimpegno e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terreno

Indirizzo: Via San Michele 5/a Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.779,20 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.779,20 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 194,00 m

Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terra tetto unifamiliare

Indirizzo: GOLASECCA - vicolo delle corti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

## COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Remax

Descrizione: Porzione di casa in vendita - piano terra e 1° con terrazzo

Indirizzo: Golasecca - zona centrale

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte (bilocale)

Indirizzo: Golasecca, via Roma

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 760,00 Euro/mq



**PDF Eraser Free**

## COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratt o/rilevazione: 22/06/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Casa di corte con area esterna  
 Indirizzo: Golasacca, via Pieve  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 12

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
 Data contratt o/rilevazione: 21/06/2022  
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
 Descrizione: Abitazioni in 2^ fascia (stabili di qualità inferiore alla media di zona) - valore medio  
 Indirizzo: GOLASECCA-zona centrale unica  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 65.920,00 pari a 824,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 13

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratt o/rilevazione: 09/09/2021  
 Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)  
 Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)  
 Indirizzo: Golasacca- Zona centrale unica  
 Superfici principali e secondarie: 80  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 58.000,00 pari a 725,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO TERRA) = mq 67,00

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (PIANO PRIMO) = mq 146,00

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ACCESSORI AGIBILI (PIANO SOTTOTETTO) = mq 67,00

SUPERFICIE LORDA BALCONI = mq 25,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





**PDF Eraser Free**

Valore superficie principale: 254,00 x 860,00 = **218.440,00**

DECURT AZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

des cri zione	im porto
arrotondamento	1.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA ROMA 10

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a GOLASECCA Via ROMA 10, della superficie commerciale di **62,30** mq per la quota di:

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

Trattasi di autorimessa doppia ubicata al piano terra e collegata attraverso scala interna all'unità abitativa descritta al precedente punto A) del presente lotto. E' accessibile dalla corte comune. Presenta parti strutturali in cemento armato e porta basculante in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt 240 e mt 2.49. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 454 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via ROMA n.10, piano: Terra, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) e (diritto di proprietà per 1/2), derivante da variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIFIC. CATASTALE e precedente variazione del 31/12/1991 per FRAZIONAMENTO- FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: a corpo da nord in senso orario, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, mapp. 444 sub. 502, cortile comune.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura catastale (ALL. 7g) e scheda catastale (ALL. 9g), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1986.



**PDF Eraser Free***Vista esterna autorimessa**Vista interna autorimessa (1° vano)**Vista interna autorimessa (2° vano)**Vista scala interna**Particolare 2° vano**Vista interno-esterno***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti



attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.



*Orto-foto del contesto*



*Vista facciata principale (dalla corte interna)*



*Vista facciata box/abitazione (dalla corte interna)*



*Vista prospettica zona ingresso*





Vista balcone



Vista facciata box/abitazione

## SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ndk media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



supermercato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada di distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, di pertinenza dell'unità descritta al punto "A", è accessibile dalla corte interna. Ha pareti e plafone in laterizio portante intonacato, pavimento in battuto di cemento e porta basculante realizzata in lamiera stampata colore marrone. Il vano è suddiviso da setti murari e delimitato in due zone (aventi rispettivamente h interna 2.41 mt e 2.49 mt). In prossimità dell'ingresso, a lato sinistro, vi è la scala di collegamento all'unità abitativa del piano superiore. Le finiture interne sono meglio di seguito descritte e rappresentate nel rilievo fotografico (ALL. 3-lotto 7), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta a battente. Trattasi del cancello d'accesso da Via Roma alla corte comune.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento.	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio e pietra, il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni tinteggiato.	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato colore bianco.	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





**PDF Eraser Free**

*infissi esterni*: a doppia anta a battenti realizzati in alluminio e vetro. Presenti sulla facciata laterale.

mediocre 

*portone di ingresso*: basculante in lamiera verniciata

nd h media 



*vista vano 1 con scala interna*



*vista d'insieme*



*particolare scala interna*



*particolare infissi*



*vista vano 2*



*particolare vano 2*



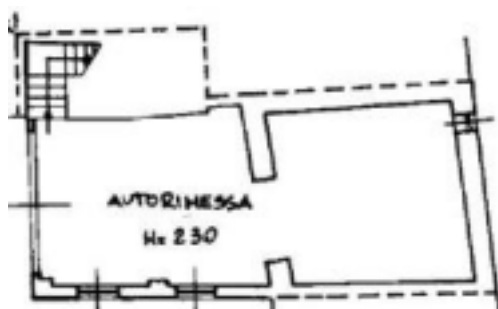


## CONSISTENZA:

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

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

des cri zione	consist enza	ind ice	com merci ale
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	62,30	x 100 %	= 62,30
<b>Totale:</b>	<b>62,30</b>		<b>62,30</b>



PLANIMETRIA COME DA SCHEDA CATASTALE



PLANIMETRIA COME DA PROGETTO PE 94-84

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box singolo (stato conservativo normale) - valore di mercato medio

In dirizzo: GOLASECCA: zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.595,00 pari a 815,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Box - valore medio

In dirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



**PDF Eraser Free**

Prezzo: 10.010,00 pari a 770,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: Box singoli (valore medio)

Indirizzo: Golasecca- Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 730,77 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX = mq 62,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,30	x	800,00	=	<b>49.840,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	160,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 50.000,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 50.000,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca



**PDF Eraser Free**

dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);

5) la documentazione e gli atti esaminati;

6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità abitativa su tre livelli, in corte	254,00	0,00	220.000,00	220.000,00
B	box doppio	62,30	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>270.000,00 €</b>	<b>270.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Stante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (residenza) e le relative superfici minime dei vani e i rapporti aeroalluminanti da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dei beni stessi.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 13.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 251.400,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 12.570,00**



**PDF Eraser Free**

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **238.830,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. **0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **238.830,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **laboratorio artigianale** a GOLASECCA Vicolo ORTAGGIO 15, della superficie commerciale di **142,25** mq per la quota di:

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

Trattasi di capannone ad uso artigianale (attualmente dismesso), accessibile da vicolo Ortaggio. Ha area e accessori esterni pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 424 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 102,72 Euro, indirizzo catastale: VICOLO ORTAGGIO N. 15, piano: TERRA, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) - (diritto di proprietà per 1/2), derivante da Variazione toponomastica del 02/07/2014 e precedenti: variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTO; var. del 24/02/2009 per MODIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Coerenze: da Nord, in senso orario mappali 426, 427, 393, vicolo Ortaggio, mappali 4637, 423, 422, 369, 445.

L'immobile risulta graffiato alla particella mapp. 6528 sub. 501. A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7h) e scheda catastale (ALL. 9h), e dell'estratto mappa catastale (ALL. 8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>142,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 41.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 39.425,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 39.425,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



L'immobile è attualmente dismesso dall'ultima attività che si è insediata (ricamificio), e libero da macchinari e da arredi. Durante il secondo sopralluogo effettuato in data 26/04/2022, a seguito di precedente notifica di convocazione alle Parti costituite (ALL. 1), e come si evince da relativo verbale n. 2 (ALL. 2), **gli esecutati presenti hanno manifestato piena disponibilità a collaborare allo svolgimento delle operazioni per tali.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all' *Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio* disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva *domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni* (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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
Millesimi condominiali:	non esiste





Ulteriori avvertenze:

**costituzione di  
condominio**

Il bene insiste in area di centro storico, vincolata dal punto di vista urbanistico e normata dall'art. 18.1 delle Norme Tecniche di attuazione vigenti (si veda estratto ALL.12a).

All'unità competono tutti i diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive e galmente costituite, ivi compresa la quota proporzionale di comproprietà, in tutti i vani, spazi, impianti, servizi ed enti comuni, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e 1118 C.C.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7h) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL.7h) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 ( fino al 19/09/1993).

Si veda titolo di riferimento (ALL.6c).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 10/09/1963 a firma di Notaio dr. DE CARLI Giuseppe di Milano ai nn. 56681/9709 di repertorio, registrato il 14/09/1963 a ufficio del Registro di Milano ai nn. 9318 Mod. 1 vol. 1452, trascritto il 27/09/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 53657/42543.

Il titolo (ALL. 6c) è riferito alla consistenza del terreno su cui è stato successivamente costruito l'immobile di cui trattasi (e ad altri mappali), come da risultanze di visura storica (ALL. 7h) e certificato notarile (ALL.5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, ha prodotto le pratiche edilizie di seguito elencate e descritte (riportate nell'ALL.11). Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di cui si allegano estratti (ALL.12) e descritto al punto 7.2.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **74/72 (Nulla Osta n.70)**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Costruzione di laboratorio artigianale" mapp. 424 - Vicolo Ortaggio, presentata il 29/09/1972 con il n. 3518 di protocollo, rilasciata il 20/12/1972 con il n. 70 di protocollo, agibilità del 15/05/1974.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione del laboratorio artigianale - mapp. 424.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11r).



Pratica Edilizia N. 4/74 (**Licenza Edilizia n. 22**), intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Costruzione locale caldaia per edificio artigianale (ricamificio)" mapp. 424 - Vicolo Ortaggio, presentata il 02/02/1974 con il n. 433 di protocollo, rilasciata il 08/04/1974 con il n. 22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla costruzione del locale caldaia a servizio del laboratorio artigianale - mapp. 424. L'inizio dei lavori è avvenuto il 12/06/1974.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11s)

Pratica Edilizia N. 16/84 (**Autorizzazione Edilizia**) e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di "Manutenzione tetto fabbricato vicolo Ortaggio" mapp. 424, presentata il 03/04/1984 con il n. 70/b di protocollo, rilasciata il 04/04/1985 con il n. 16/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla manutenzione del tetto del fabbricato accessorio adiacente al laboratorio artigianale di vicolo Ortaggio.

Si vedano i documenti edilizi reperiti agli atti (ALL.11t)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "Nucleo di antica formazione", come da tavola PR 0.2 del Piano delle Regole (si veda estratto ALL.12a). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18.1 NTA (si veda estratto ALL.12a). Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell'ALL. 12a.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7h (visura storica catastale) - ALL. 9h (scheda catastale) - ALL. 12a (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL.6a e ALL. 6c (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso tracciamento interno del retro-laboratorio/servizio (difforme dal titolo edilizio autorizzativo PE N. 74/72), diversa posizione del cancello d'ingresso (non arretrato come autorizzato con PE N. 74/72), e difformità in merito all'accessorio esterno al confine di proprietà (non conforme alla rappresentazione grafica riportata sui titoli edilizi PE 74/72 e PE 4/74, nonché PE 16/84). Quest'ultimo accessorio peraltro non compare sulla scheda catastale agli atti (ALL.9h). Infine in sede di sopralluogo si sono rilevate delle pareti e plafoni prefabbricati, a delimitazione di un vano d'ingresso nella parte posteriore del capannone, di cui si dovrà prevedere la rimozione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria conformemente alle prescrizioni del PGT vigente

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

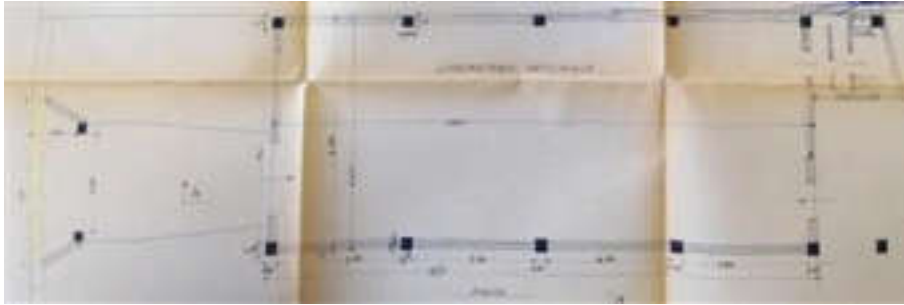
Costi di regolarizzazione:

- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi): €3.000,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicabile dall'Ente per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo ex dell'art. 37 DPR 380/2001 (la sanzione definitiva, da € 516 a € 5164, sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi diritti segreteria: €1.500,00
- Stima rimozione delle pareti e solaio prefabbricati vano d'ingresso trasporto e smaltimento alle PPDD, e oneri compresi: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

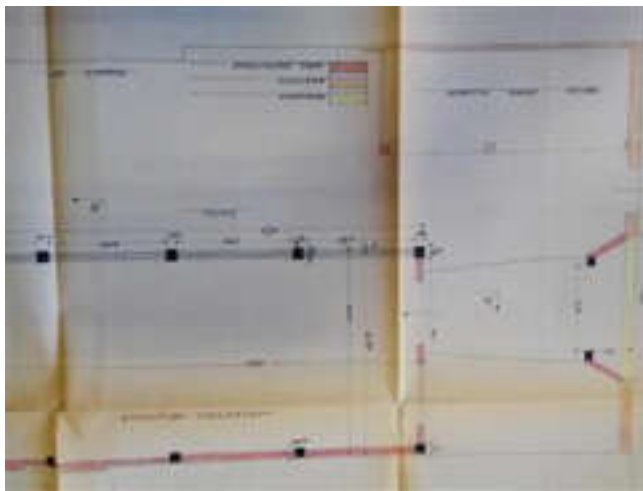


Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle difformità sopra descritte.  
Di seguito si riportano le rappresentazioni grafiche allegate alla pratiche edilizie autorizzate reperite agli atti:



*Planimetria  
locale caldaia  
come da PE 4-74*

*Planimetria laboratorio come da PE 74-72*



*particolare accessorio esterno come da progetto PE 74-72*



*Vano con pareti e solaio prefabbricati*



*posizione cancello esistente*



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito della sanatoria delle difformità già evidenziate nella precedente sezione "conformità edilizia" si rende necessario l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità successivamente all'approvazione della sanatoria edilizia già richiamata. La scheda catastale reperita agli atti risulta in ogni caso parzialmente difforme rispetto allo stato rilevato. Inoltre la scheda catastale non rappresenta il fabbricato accessorio posto a confine di proprietà. (normativa di riferimento: Procedura Docfa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa

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

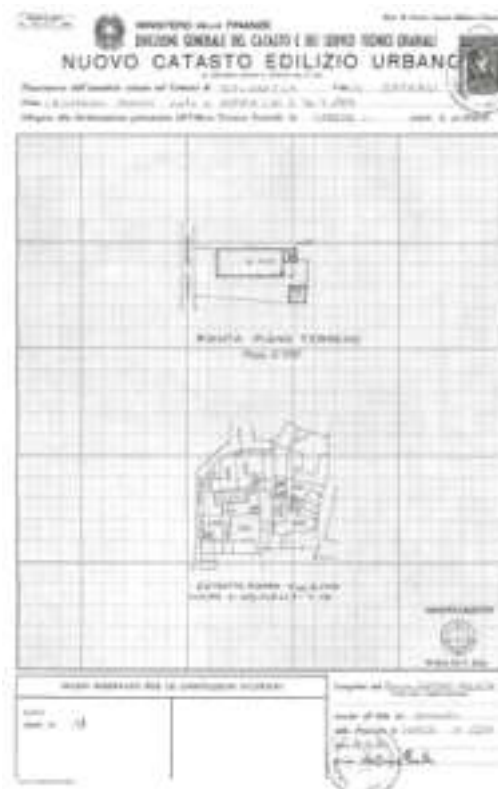
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione delle schede catastali, mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (pari a € 50,00 a scheda), ed esclusi iva e oneri accessori: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a l'aggiornamento della schede catastale dopo il perfezionamento della pratica edilizia in sanatoria (descritta alla sezione "Conformità edilizia" al paragrafo 8.1.

Si riporta di seguito la planimetria catastale relativa al bene oggetto del presente lotto reperita agli atti (ALL.9h).



Scheda catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la destinazione d'uso precedentemente autorizzata non è



più conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2), dove sono ammesse le seguenti destinazioni: "residenziale, commercio di vicinato, turistico-ricettivo e servizi alla persona". Sarà necessario prevedere per un futuro utilizzo dell'immobile un uso differente, con destinazione compatibile con quelle ammesse, in quanto nessuna attività di tipo artigianale potrà ivi insediarsi. (normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12a)

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

Questa situazione è riferita solamente a l'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



Nucleo di antica formazione (NAF)

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL. 6c), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.7h).

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono inesistenti. Pertanto necessita il loro completo rifacimento in funzione della destinazione d'uso futura che dovrà insediarsi. Si omette pertanto la quantificazione (normativa di riferimento: L. 46/90 e smi)

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

BENI IN GOLASECCA VICOLO ORTAGGIO 15

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a GOLASECCA VicoLO ORTAGGIO 15, della superficie commerciale di 142,25 mq per la quota di:

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



Trattasi di capannone ad uso artigianale (attualmente dismesso), accessibile da vicolo Ortaggio. Ha area e accessori esterni pertinenziali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 424 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 117 mq, rendita 102,72 Euro. indirizzo catastale: VICOLO ORTAGGIO N. 15, piano: TERRA, intestato a --- (diritto di proprietà per 1/2) - (diritto di proprietà per 1/2), derivante da Variazione toponomastica del 02/07/2014 e precedenti: variazione del 07/12/2011 per BONIFICA IDENTIF. CATASTALE; var. del 24/02/2009 per MODIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

Coerenze: da Nord, in senso orario mappali 426, 427,393, vicolo Ortaggio, mappali 4637, 423,422,369,445.

L'immobile risulta graffiato alla particella mapp. 6528 sub. 501. A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7h) e scheda catastale (ALL. 9h), e dell'estratto mappa catastale (ALL.8a).

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



*Vista interna laboratorio (verso il portone d'ingresso)*



*Vista interna laboratorio (verso il retro-laboratorio)*





**PDF Eraser Free***Anti bagno**Wc**fabbricato accessorio a confine**loCALE accessorio (ex locale caldaia)***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VERGIA TE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





*Ortofoto del contesto*



*Vista prospettica da Vicolo Ortaggio*



*Vista frontale da Vicolo Ortaggio*



*Vista frontale dall'area interna*





Vista fabbricato accessorio a confine



Vista area scoperta per rinenziale

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nd la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



supermercato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pesimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone è privo di impianti ed è attualmente dismesso. Gli ambienti principali presentano pavimentazioni in battuto di cemento (come meglio di seguito descritte). Le finiture interne ed esterne, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo, non denotano interventi manutentivi nel corso dei decenni successivi all'epoca di costruzione (1973-74).

Le finiture rilevate sono di seguito dettagliate e rappresentate nel rilievo fotografico di cui ad ALL.3 (Lotto 8), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura scorrevole (il pedonale ad anta a battente). I cancelli carraio e pedonale sono posti lungo il vicolo Ortaggio, da cui si accede all'area su cui insiste l'immobile.	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente e vasistas realizzati in ferro e vetro.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porta a battente realizzati in legno tamburato. Trattasi della porta d'accesso al vano accessorio/wc.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterocemento e	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



lamiera.

*pareti esterne*: costruite in laterocemento, il rivestimento è realizzato in intonaco rustico. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna*: realizzata in asfalto. Trattasi dell'area esterna pertinenziale. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*plafoni*: realizzati in soffitto piano in laterocemento al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso*: a doppia anta, realizzato in ferro e vetro. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in pareti e soffitto, realizzato in intonaco di cemento. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: il capannone è attualmente privo di impianto. pesimo ★★★★★★☆☆☆☆

*gas*: il capannone è attualmente privo di impianto. pesimo ★★★★★★☆☆☆☆

*idrico*: il capannone è attualmente privo di impianto. pesimo ★★★★★★☆☆☆☆

*termico*: il capannone è attualmente privo di impianto. pesimo ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai*: solai misti in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele medie ★★★★★★☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in laterizio e cemento armato. al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆







*vista intema 1*



*Vista interna 2*



*vista anc ello carraio*



*vista portone d'ingresso*





PDF Eraser Free



vista area scoperta pertenziale



Vista frontale da vicolo Ortaggio

CLASSE ENERGETICA:

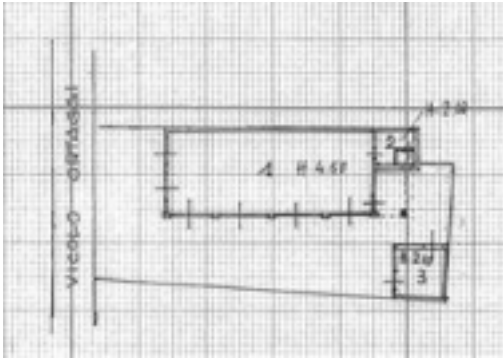
[515,96 KWh/m<sup>2</sup>/anno]Certificazione APE N. 1207700000917 (ALL.16c) registrata in data  
10/04/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

des cri zione	consist enza	ind ice	com merci ale
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE LABORATORIO	95,00	x 100 %	= 95,00
SUPERFICIE ACCESSORIA RETRO -LABORATORIO + SERVIZIO COMUNICANTE	11,00	x 50 %	= 5,50
SUPERFICIE ACCESSORIA NON COMUNICANTE (EX VANO CALDAIA)	13,00	x 25 %	= 3,25
SUPERFICIE ACCESSORIA (LOCALI ESTERNI NON COMUNICANTI ADIBITI A DEPOSITO )	22,00	x 25 %	= 5,50
SUPERFICIE AREE SCOPERTE (DIPENDENZE ESCLUSIVE)	165,00	x 20 %	= 33,00
<b>Totale:</b>	<b>306,00</b>		<b>142,25</b>

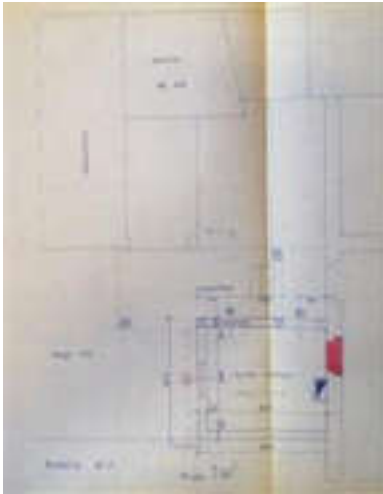
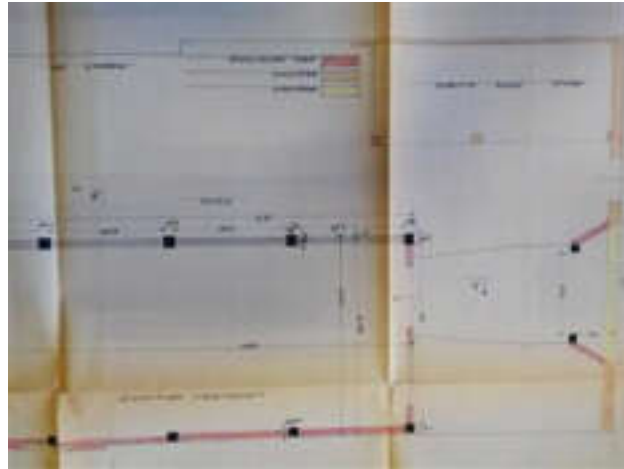


**PDF Eraser Free**

Planimetria come da scheda catastale



planimetria laboratorio come da progetto PE 74-72

planimetria ex locale cd dai a come da progetto PE  
4-74

particolare accessorio esterno come da progetto PE 74-72

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 130/2006

Descrizione: Fabbricato ad uso laboratorio artigianale oltre accessori utilizzati come magazzino e ricovero automobili con annessa area pertinenza le., 1

In indirizzo: Via Leonardo da Vinci, 721010 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 375.505,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



**PDF Eraser Free**

Distanza: 483.00 m

Numero Tentativi: 15

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 43/2013

Descrizione: Edificio a destinazione artigianale/industriale realizzato su unico piano fuori terra più sottopalo nella zona ufficio raggiungibile da scala interna ubicato in zona periferica composto da Piano Terra, Ufficio, Ampio Laboratorio, Locale Deposito e Tettoia posta in aderenza al corpo principale dell'edificio., 1

In indirizzo: Via VERDI, 8 Golasecca, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 378.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: laboratorio - valore medio

In indirizzo: GOLASECCA - zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.600,00 pari a 348,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2021

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi immobili della Provincia di Varese (Camera di Commercio Varese)

Descrizione: immobile artigianale usato (valore medio)

In indirizzo: Golasecca - Zona centrale unica

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI PRINCIPALI (LABORATORIO) = mq 95

SUPERFICIE LORDA AMBIENTI ACCESSORI (RETRO-LABORATORIO) = mq 11

SUPERFICIE LORDA ACCESSORI ESTERNI (LOCALE EX VANO CALDAIA) = 13 mq

SUPERFICIE LORDA ACCESSORI ESTERNI (LOCALE DEPOSITO) = 22 mq



DIPENDENZE ESCLUSIVE A REE SCOPERTE= 165 mq

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) i sopralluoghi effettuati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,25 x 350,00 = **49.787,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	212,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 50.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in esame, si procederà alla relativa stima tenendo presente:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;
- 2) le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e pertinenze, e la specifica ubicazione;
- 3) la distribuzione funzionale dei locali, la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di manutenzione e conservazione;
- 4) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili (Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese 2021, Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio immobiliare, portale internet);
- 5) la documentazione e gli atti esaminati;
- 6) i sopralluoghi effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi immobili della provincia di Varese (Camera di Commercio) - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e Borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	142,25	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno. Sante la tipologia edilizia, la specifica destinazione d'uso (laboratorio artigianale), l'accesso da pubblica via, e le relative superfici minime dei servizi e rapporti aerodinamici da garantire, non si ritiene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione del bene stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.075,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.425,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.425,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

## LOTTO 9

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

**A** terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via Località Lazzaretto, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno a forma trapezoidale di natura agricolo-forestale della superficie di 4110 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri vincoli, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1070 (catasto terreni), partita 3435, qualità/classe BOSCO ALTO di classe 2, superficie 4110, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 6,37 €, indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a (diritto di proprietà per 1/2) -

(diritto di proprietà per 1/2), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: da Nord in senso orario, Via Lazzaretto, mapp. 4701, mappali 1068 e 1069, mapp. 1071.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7i) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8b).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.110,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'area risulta inutilizzata dalla proprietà. Durante il sopralluogo effettuato in data 26/04/2022, e precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), **gli esecutati erano presenti e hanno manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello**





**svolgimento dell'attività in corso** (si veda verbale n. 2 - ALL. 2). La sottoscritta CTU si è recata sul posto accompagnata dall'esecutato che ha assistito alle operazioni peritali e all'individuazione della localizzazione dell'area.

L'appezzamento di terreno di natura agricolo/boschiva, è parzialmente recintato all'ingresso, ma non sono evidenti i reali confini rispetto ai lotti adiacenti: è completamente inserito in un contesto di verde tutelato da vincolo paesaggistico (si veda Certificato di destinazione urbanistica ALL.13); risulta comunque difficoltosa e impraticabile l'accessibilità al fondo che comunque avviene da "Via Località Lazzaretto".

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 all'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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**

Ulteriori avvertenze:

Sull'area insiste il vincolo paesaggistico di tutela del parco del Ticino e altri vincoli come descritti al successivo punto 7 e riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente comunale (ALL.13).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7i) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011), con atto stipulato il 03/01/2011, registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069/9990/11, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39468/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL. 7i) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3 (fino al 23/12/1961).  
Si veda titolo reperito (ALL.6d).

per la quota di 2/3 (fino al 21/09/1963).  
Si veda titolo reperito (ALL.6e).

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1961 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 23/12/1961 a firma di Notaio dr. Francesco Pedoja di Gallarate ai nn. 33125/13698 di repertorio, registrato il 02/01/1962 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1314 vol. 195.

Il titolo, reperito agli atti e allegato (ALL. 6d), è riferito anche ad altri beni.

la quota di 2/3, in forza di atto di divisione (dal 21/09/1963 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 21/09/1963 a firma di Notaio dr. E.F. FERRAZZI ai nn. 16326/4254 di repertorio, registrato il 03/10/1963 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 570 vol. 199, trascritto il 12/10/1963 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 56967/45256.

Il titolo, reperito agli atti e allegato (ALL. 6e), è riferito anche ad altri beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie. Dall'ispezione urbanistica effettuata e dal certificato emesso dall'Ente è risultato l'azzonamento di cui si allegano i documenti (ALL.12b e ALL. 13).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "C2- zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito di disciplina del Parco Lombardo della Valle del Ticino (delibera Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983). Il mappale è esteso al perimetro del centro abitato (legge 765/1967) ed esterno al perimetro del centro edificato (legge 865/1971). Altri vincoli e prescrizioni presenti sul mappale riguardano i seguenti riferimenti normativi: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 22/01/2004 N.42 art. 142 lettera f) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE. L'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente, norma in generale le aree agro-forestali e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: nello stesso si evidenzia che "nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale (IC) prevalgono le disposizioni del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino; inoltre, in tutto il territorio comunale, si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dagli artt. 59-62 bis della L.r. 12/2005". Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Il tutto come puntualmente descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente in data 16/05/2022 (prot. n. 3619 categoria 6 classe 3), ivi allegato (ALL.13). Si vedano anche estratti di PGT e NTA (all.12b)

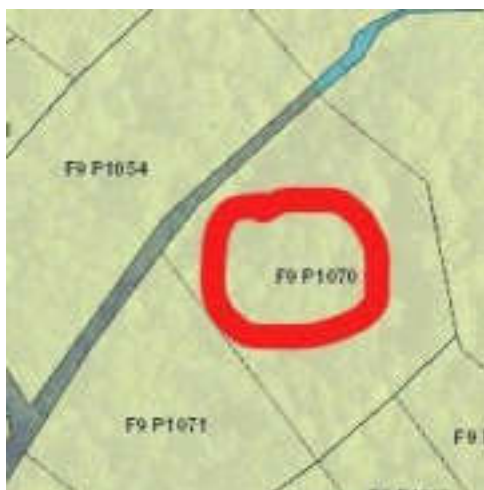
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontano, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7i (visura storica catastale) - ALL. 8b (estratto mappa) - ALL. 12b (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL. 6a - ALL. 6d - ALL. 6e (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ E DILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



*Estratto planimetrico*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



**PDF Eraser Free**L'immobile risulta **conforme**.

Estratto mappa catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12))

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti :

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL.6d-ALL.6e), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura



storica catastale (ALL. 7i).

BENI IN GOLASECCA VIA LOCALITÀ LAZZARETTO

## TERRENO D'AMBITO AGRICOLO - FORESTALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno d'ambito agricolo - forestale** a GOLASECCA Via Località Lazzaretto, della superficie commerciale di **4.110,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno a forma trapezoidale di natura agricolo-forestale della superficie di 4110 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri vincoli, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1070 (catasto terreni), partita 3435, qualità/classe BOSCO ALTO di classe 2, superficie 4110, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 6,37 €, indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/2) -

(diritto di proprietà per 1/2), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: da Nord in senso orario, Via Lazzaretto, mapp. 4701, mappali 1068 e 1069, mapp. 1071.

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7i) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8b).



Es tratto mappa







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.





PDF Eraser Free



Mappa catastale



Orto-foto del contesto

SERVIZI  
spazi verde  
musei



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (MPX) - km 75,80 (Linate) -km 99,10 (BG)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante km 4 (Sesona)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante km 6,1 (Stazione di Sesto Calende)	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 24 (SS33)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nd h media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno ubicato in zona di sensibilità paesistica molto alta poiché è ubicato all'interno del Parco della Valle del Ticino, accessibile dalla via che conduce al Lazzaretto. L'accesso all'area è risultato difficoltoso e non facilmente identificabile (la rilevazione fotografica e l'individuazione del bene sono stati effettuati in prossimità della recinzione in ferro presente).



Mappa catastale



Orto-foto

## CONSISTENZA:

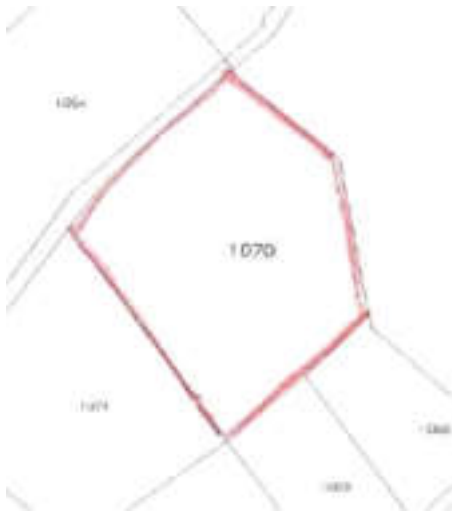
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

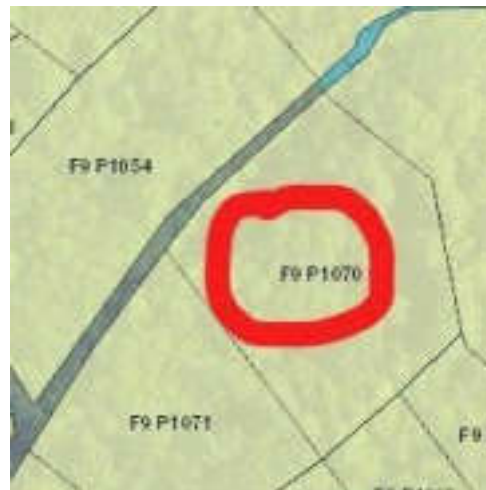
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie catastale	4.110,00	x	100 %	=	4.110,00
<b>Totale:</b>	<b>4.110,00</b>				<b>4.110,00</b>



PDF Eraser Free



Es tratti mappa catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: Valori Agricoli medi della provincia di Varese

Descrizione: BOSCO D'ALTO FUSTO

In dirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 - COLLINE DELLO STRONA

Superfici principali e secondarie: 4110

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.042,00 pari a 2,20 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie catastale del terreno è pari a 4110 mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.110,00	x	2,20	=	<b>9.042,00</b>
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
arrotondamento	-42,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione e destinazione; 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene; 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno d'ambito agricolo - forestale	4.110,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'area oggetto di perizia non risulta comodamente divisibile in natura: essendo infatti l'accesso all'area difficoltoso e non facilmente identificabile, non appare conveniente frazionarlo in porzioni suscettibili di autonomo e libero



**PDF Eraser Free**

godimento, tenuto conto dei vincoli urbanistici gravanti, della destinazione e dell'utilizzazione dello stesso.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 450,00

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.550,00

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 0,00

Oneri notarili e provvigionari mediatori a 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: €. 8.550,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2021

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno d'ambito agricolo - forestale a GOLASECCA Via della Garzonera, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma rettangolare di natura agricolo-forestale della superficie di 1600 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- fogli o parti cella 2417 (catasto terreni), parti ta 4425, qualità/classe INCOLTO PRODUTTIVO di classe 2, superficie 1600, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,99 €, in indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a (diritto di proprietà per 3/4) - (diritto di proprietà per 1/4), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario mapp. 2416, mapp. 2413, mapp. 2418, via della Garzonera  
A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 71) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8c).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.600,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.200,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.090,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.090,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'area risulta inutilizzata dalla proprietà. Durante i sopralluoghi effettuati e precedentemente notificati alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), **gli esecutati erano presenti e hanno manifestato piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso** (si vedano verbali - ALL.2). L'esecutato ha fornito indicazioni di massima circa la localizzazione dell'area





di cui trattasi ("zona la confine con Sesona/Vergiate"), non conoscendone l'esatta posizione del terreno. E' stato difficoltoso pertanto individuare con esattezza in sito l'appezzamento di terreno (poichè non noto nemmeno all'esecutato). Trattasi di terreno ubicato lungo la via della Garz onera, completamente inserita in un contesto di verde tutelato da vincolo paesaggistico (si veda Certificato di destinazione urbanistica ALL.13). E' risultato pertanto impossibile con i mezzi e i dati a disposizione della CTU individuare in sito la posizione del bene. Lo stesso però è stato regolarmente individuato sulle mappe catastali e comunali come si dimostra di seguito.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti e ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto derivativo registrato in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento e comprende anche altri immobili successivamente stralciati dal pignoramento; si rinvia infatti all'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistici: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsiz io (Ufficiale Giudiziario) ai nn. 5280 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a ll'Ufficio provinciale -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 3008(Rg)-2054 (Rp), a favore di SIENA NPL 2018 SRL, contro , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita anche ad altri beni (oltre a quelli oggetto della presente relazione peritale), successivamente stralciati (si veda l'Ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del giudizio disposta dal Giudice dell'Esecuzione in data 20/03/2022, agli atti della Procedura, e successiva domanda di Annotazione a trascrizione per restrizione dei beni (ALL. 4).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



Ulteriori avvertenze:

Sull'area in esame il vincolo paesaggistico di tutela del parco del Ticino e altri vincoli come descritti al successivo punto 7 e riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente (ALL.13).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano specifica visura storica catastale (ALL. 7l) e ipotecaria (ALL.4), nonché quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 3/4 e 1/4, in forza di Dichiarazione di successione (dal 03/01/2011), registrato il 20/09/2011 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1069 VOL. 9990, trascritto il 18/04/2012 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 3946/8/26803.

Il titolo è riferito, oltre che alla consistenza immobiliare descritta nel presente lotto, anche ad altri beni. Si veda specifico titolo (ALL. 6a), visura storica (ALL. 7l) e certificazione notarile (all.5). Si veda inoltre nota di trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 22/03/2018 n. 1985/2815 di rep. del Tribunale di Busto Arsizio, trascritta a Milano 2 il 10/07/2018 ai nn. 91547/60525 (ALL. 4).

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 ( fino al 30/06/1977).  
Si veda titolo allegato (ALL. 6f).

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1977 fino al 03/01/2011), con atto stipulato il 30/06/1977 a firma di Notaio dr. Sergio Fantasia ai nn. 76172/6139 di repertorio, registrato il 04/07/1977 a ufficio del Registro di Gallarate ai nn. 1904 vol. 223, trascritto il 13/07/1977 a Ufficio Provinciale di Milano - Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 31774 (Rg)/26551 (Rp).  
Si veda la cui nota di trascrizione reperita agli atti e allegata (ALL. 6f).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti effettuato (ALL.10), con accurata ricerca nominativa dei proprietari succeduti nel tempo, nonché per indirizzo e identificativo catastale sui registri presenti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha prodotto pratiche edilizie. Dall'ispezione urbanistica effettuata e dal certificato emesso dall'Ente è risultato l'azzonamento di cui si allegano i documenti (ALL. 12c e ALL. 13).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.4 del 19/02/2021, l'immobile ricade in zona "C2- zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito di disciplina del Parco Lombardo della Valle del Ticino (delibera Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983). Il mappale è esterno al perimetro del centro abitato (legge 765/1967) ed esterno al perimetro del centro edificato (legge 865/1971). Altri vincoli e prescrizioni presenti sul mappale riguardano i seguenti riferimenti normativi: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.L. 22/01/2004 N.42 art. 142 lettera



f) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE. L'art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente, norma in generale le aree agro-forestali e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico: nello stesso si evidenzia che "nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale (IC) prevalgono le disposizioni del PTC del Parco lombardo della Valle del Ticino; inoltre, in tutto il territorio comunale, si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dagli artt. 59-62 bis della L.r. 12/2005". Il titolo è riferito solamente alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il bene immobile in oggetto. Il tutto come puntualmente descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ente in data 16/05/2022 (prot. n. 3619 categoria 6 classe 3), ivi allegato (ALL.13). Si vedano anche estratti di PGT e NTA allegati (All.12b).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ad integrazione dei successivi giudizi di conformità, si confrontano, in ordine, i seguenti documenti: ALL. 7l (visura storica catastale) - ALL. 8c (estratto mappa) - ALL. 12c (estratto azzonamento urbanistico e NTA) - ALL. 6a- ALL. 6f (titoli di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

### 8.1. CONFORMITÀ E DILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



*Mappa catasta*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente all'azzoneamento urbanistico





Esatto di PGT vigente

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dell'immobile è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dai titoli di provenienza (ALL.6a -ALL.6f), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale(ALL.71).

BENI IN GOLASECCA VIA DEL LA GARZONERA



**TERRENO D'AMBITO AGRICOLO - FORESTALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno d'ambito agricolo - forestale** a GOLASECCA Via della Garzonerà, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno a forma rettangolare di natura agricolo-forestale della superficie di 1600 mq, ubicato in zona vincolata (Parco regionale del Ticino e altri, come da strumento urbanistico vigente (si veda ALL.13).

Identificazione catastale:

- foglio 9 parti cella 2417 (catasto terreni), parti ta 4425, qualità/classe INCOLTO PRODUTTIVO di classe 2, superficie 1600, reddito agrario 0.25 €, reddito dominicale 0,99 €, in indirizzo catastale: Comune di GOLASECCA, intestato a \_ (diritto di proprietà per 3/4) - (diritto di proprietà per 1/4), derivante da impianto meccanografico del 03/12/1984

Coerenze: da Nord in senso orario mapp. 2416, mapp. 2413, mapp. 2418, via della Garzonerà

A miglior specifica, si prenda visione della specifica visura catastale (ALL. 7l) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8c).



*Estratto mappa catastale*



*Mappa contestata*



*Vista via della Garzonerà*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono VERGIATE-SESTO CALENDE -SOMMA LOMBARDO-GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.







Ortofoto



mappa catastale



mappa catastale - particolare



Estratto mappa catastale

## SERVIZI

spazi verde

eccellente

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 11,70 (Mpx) - km 75,80 (Linate) -km 99,10(Orio)

buono

auto bus distante km 2 (Sesona)

al di sopra della media

autostrada di stante Km 23,20 (A8/A26 - casello Sesto-Vergiate)

al di sopra della media

ferrovia distante km 7 (Stazione di Sesto Calende)

sup ers trada dist ante km 3 (SS33-Vergiate)

al di sotto della media

buono

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nd h media

esposizione:

nd h media

lumino sità:

nd h media

pano ramicità:

nd h media

impianti tecnici:

nd h media

stato di manutenzione generale:

nd h media



servizi:

nd h media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno ubicato in zona di sensibilità paesistica molto alta poiché è ubicato all'interno del Parco della Valle del Ticino, accessibile dalla via Garzoneria che conduce all'omonimo agriturismo. L'individuazione dell'area non è stata facilmente identificabile (la rilevazione fotografica e l'individuazione del bene sono stati effettuati in zone limitrofe).



Ortofoto



Mappa contes to



Mappa catastrale



Vista conte sto





Estratto mappa catastale

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie catastale	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
<b>Totale:</b>	<b>1.600,00</b>				<b>1.600,00</b>



Estratto mappa catastale



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*Data contratto/rilevazione: *01/12/2021*

**PDF Eraser Free**

Fonte di informazione: Valori Agricoli medi della provincia di Varese

Descrizione: INCOLTO PRODUTTIVO

In dirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 5 - COLLINE DELLO STRONA

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.208,00 pari a 1,38 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie catastale del terreno è pari a 1600 mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il terreno e la specifica ubicazione e destinazione;
- 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene;
- 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021;
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.600,00 x 1,38 = **2.208,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-8,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione e destinazione;
- 2) la tipologia e il vincolo urbanistico del bene;
- 3) le quotazioni dei valori agricoli medi della zona pubblicati dall'Agenzia del Territorio in data 01/12/2021;
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GOLASECCA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare, ed inoltre: portale internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



**PDF Eraser Free**

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno d'ambito agricolo - forestale	1.600,00	0,00	2.200,00	2.200,00
				<b>2.200,00 €</b>	<b>2.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'area oggetto di perizia non risulta comodamente divisibile in natura: essendo infatti l'accesso all'area difficoltoso e non facilmente identificabile, non appare conveniente frazionarlo in porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dei vincoli urbanistici gravanti, dell'usuale destinazione e dell'utilizzazione dello stesso.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 110,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.090,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.090,00**

data 02/08/2022

il tecnico incaricato  
arch. Beatrice BOVA

