

Valore massimo: 1.450,00

Note: Valore relativo ad abitazioni ristrutturate posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo ad abitazioni civili in ottimo stato nella zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Camera di Commercio Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Varese e dell'Agenzia delle Entrate, viste le richieste del mercato immobiliare, vista la richiesta del mercato per immobili simili per dimensioni, caratteristiche e posizione che si attestano intorno ai 1450 €/mq, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 1.450,00 = 62.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 62.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 62.350,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 15,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 522 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe

9, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 523, muro contro terra, sub. 521

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	via sopra detto strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	via sopra detto strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	via sopra detto strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	1 piano	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente

a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.76x5.19, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15.80 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo contro terra, pareti in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	15,80	x	100 %	=	15,80
Totale:	15,80				15,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Colleoni
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,80 x 1.000,00 = 15.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,00	0,00	62.350,00	62.350,00
B	box singolo	15,80	0,00	15.800,00	15.800,00
				78.150,00 €	78.150,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.150,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.150,00
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:	€. 78.150,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di monolocale al rustico posto al piano sesto di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 38 mq. E' composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, oltre a balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2.69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 588 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 6-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 587, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 589, sub. 504 (vano scala comune); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 589, sub. 507 (corsello carraio comune), sub. 587.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 519 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 520, muro contro terra, sub. 518

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità sono libere e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare [redacted] che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e i

subentrata [redacted] seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e [redacted] viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

***** DATO OSCURATO *****, derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito per complessivi € 80.600 così determinato: sub. 588 € 68.200; sub. 519 € 12.400.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 752,49
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 74,35
Millesimi condominiali:	14,543
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di

Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

I millesimi complessivi sono 14,543, di cui 14,142 per l'abitazione e 0,401 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 738,13 per l'abitazione ed € 14,36 per il box. Non essendo occupata, è stata attribuita all'unità la sola quota fissa delle spese di riscaldamento. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di complessivi € 74,35.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

Premesso che l'immobile è dotato di certificato di agibilità, esso si presenta al rustico, privo tra l'altro dei pavimenti. Si segnala:

- l'altezza netta interna al rustico è di cm 269
- il bagno ha una superficie di circa mq 3.80 contro i 4.00 mq minimi prescritti dalla normativa: i 4.00 mq si raggiungono solo sommando la superficie del disimpegno/antibagno

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **44,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di monolocale al rustico posto al piano sesto di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 38 mq. E' composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, oltre a balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2.69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 588 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 6-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 587, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 589, sub. 504 (vano scala comune); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 589, sub. 507 (corsello carraio comune), sub. 587.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	abbondante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	di cui cinque fino media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nessuna	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	molte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	distante 1,5 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	di alta qualità media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	distante 200 m	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	abbondante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	--------------	---------------------

esposizione:	nella città	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella stanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella stanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella stanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	facile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella stanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione attualmente al rustico, è posta al piano sesto di un edificio di 8 piani oltre a piano interrato adibito a box di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti, come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio è stato costruito tra il 2005 e il 2009 ed ha accesso carraio e pedonale dalla via Cattaneo. L'unità, di circa 38 mq di superficie lorda, è posta lungo la via Sciarè, ha esposizione su un solo lato ed è dotata di balcone.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; l'unità è composta di un unico locale dotato di angolo cottura e di un bagno con relativo disimpegno; completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato ed il balcone su cui si aprono una delle due porte finestre del soggiorno e la finestra del bagno.

I locali presentano un'altezza pari a cm 269 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- sogg./k/notte mq 27.50
- antibagno mq 1.40
- bagno mq 3.80

E' poi presente il balcone di circa 9.5 mq di superficie, con spalle in muratura, parapetto a ringhiera in ferro, pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato di dimensioni di circa 1.30x2.88 e superficie netta mq 3.74, accessibile dal corsello comune, delimitata da pareti in blocchetti cavi di calcestruzzo a vista, dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, porta in lamiera dotata di serratura, impianto di illuminazione.

L'immobile attualmente è al rustico, devono pertanto essere effettuati i seguenti lavori di completamento:

- posa di pavimenti e rivestimenti
- posa di elementi sanitari (con eccezione del piatto doccia) e radiatori
- posa di porte interne

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è condominiale con terminali del tipo a radiatore con contabilizzatore di calore; l'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari; impianto elettrico già eseguito sottotraccia con interruttori, prese e placche di colore bianco, videocitofono; predisposizione impianto di climatizzazione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, è in buono stato di

conservazione. Esso presenta struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, ed è protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista: qui sono posti i citofoni. All'interno dell'androne chiuso da porta a vetri sono invece collocati i casellari postali.

Internamente le parti comuni del vano scala presentano pavimento in pietra grigia; è presente una scala collocata in posizione centrale e due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio ed i box presentano pavimento in cemento liscio, mentre le cantine presentano pavimento in ceramica.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

CLASSE ENERGETICA:



[53,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000031719 registrata in data 28/03/2019

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	
abitazione e pertinenze	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con box doppio e cantina

Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **bilocale con arredato e box**
Indirizzo: **Via Baracca - Sciarè**
Superfici principali e secondarie: **53**
Superfici accessorie: **7**
Prezzo: **88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **bilocale**
Indirizzo: **Pier Capponi - Sciarè**
Superfici principali e secondarie: **58**
Superfici accessorie:
Prezzo: **85.000,00 pari a 1.465,52 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **bilocale con box**
Indirizzo: **via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè**
Superfici principali e secondarie: **54**
Superfici accessorie: **7**
Prezzo: **89.000,00 pari a 1.459,02 Euro/mq**

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **monolocale arredato con posto auto e cantina**
Indirizzo: **via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè**
Superfici principali e secondarie: **47**
Superfici accessorie: **0**
Prezzo: **70.000,00 pari a 1.489,36 Euro/mq**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: **1.300,00**

Valore massimo: **1.450,00**

Note: Valore relativo ad abitazioni ristrutturate posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: **1.300,00**

Valore massimo: **1.600,00**

Note: Valore relativo ad abitazioni civili in ottimo stato nella zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Camera di Commercio Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Varese e dell'Agenzia delle Entrate, viste le richieste del mercato immobiliare, vista la richiesta del mercato per immobili simili per dimensioni, caratteristiche e posizione che si attestano intorno ai 1450 €/mq, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, una volta terminato nelle finiture, sia pari a 1.450,00 €/mq.

A questa cifra va dedotto l'importo dei lavori di completamento delle finiture:

- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti:

€/mq 65 x mq (32+18) = € 3.250

- fornitura e posa di elementi sanitari completi di rubinetteria (con eccezione della doccia) e di alcuni radiatori:

a corpo € 1.500

- fornitura e posa di porte interne:

€ 500 x n. 2 = € 1.000

complessivamente € 5.750 arrotondato ad € 5.800.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 1.450,00 = 63.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento	-5.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.000,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di **box singolo** di superficie lorda pari a circa 16 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 519 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 520, muro contro terra, sub. 518

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	tempo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	tempo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	tempo sopra il disco orario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	tempo scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	vicinanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	vicino sopra il disco orario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	vicini sopra il disco orario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	vicinanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	vicino terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	vicino terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	vicino terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	vicino terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	vicino terra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.76x5.18, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15.80 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo contro terra, pareti in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box singolo
Indirizzo: via Curioni, 6 - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet

Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Colleoni
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,00	0,00	58.000,00	58.000,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				74.000,00 €	74.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.000,00**

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: **€. 74.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico, posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 140 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed una zona notte con accesso da disimpegno, due camere da letto, studio, disimpegno e bagno, oltre a balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (sottotetto), ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 591 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 7-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni su due lati), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 506 (vano scala comune di accesso alla copertura), sub. 504 (vano scala comune), sub. 590, sub. 501 (affaccio su parti comuni); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 571, sub. 559, sub. 509 (corsello comune).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 36.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 557 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 504 (vano scala comune), sub. 556, sub. 507 (corsello comune), sub. 558

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le unità sono libere e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e
; subentrata ; seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

***** DATO OSCURATO *****, derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie IV, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito per complessivi € 254.200 così determinato: sub. 591 € 235.600; sub. 557 € 18.600.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 2.397,71
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 201,07
Millesimi condominiali:	49,045
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di

Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

I millesimi complessivi sono 49,045, di cui 48,168 per l'abitazione e 0,877 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 2.366,31 per l'abitazione ed € 31,40 per il box. Non essendo l'unità occupata, è stata addebitata la sola quota fissa del riscaldamento. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di complessivi € 201,07.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2004/31514, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. 2005/27863 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. 2007/13656, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. 2007/35003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. 2008/45474, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico, posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 140 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed una zona notte con accesso da disimpegno, due camere da letto, studio, disimpegno e bagno, oltre a balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (sottotetto), ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 591 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 721,75 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 7-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni su due lati), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 506 (vano scala comune di accesso alla copertura), sub. 504 (vano scala comune), sub. 590, sub. 501 (affaccio su parti comuni); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 571, sub. 559, sub. 509 (corsello comune).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	100 metri di distanza	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	1000 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	250 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	1000 metri (10 minuti)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	100 metri (5 minuti)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	1000 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 13 km	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 300 m	100 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 1 km	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 3 km	nessuno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1000 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	1000 metri	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:	
panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio di 8 piani oltre a piano interrato adibito a box di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti, come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio è stato costruito tra il 2005 e il 2009 ed ha accesso carraio e pedonale dalla via Cattaneo. L'unità, di circa 140 mq di superficie lorda, è posta lungo la via Cattaneo, ha esposizione su tre lati ed è dotata di loggia.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; l'unità, di dimensioni generose, è composta da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, ed una zona notte separata dalla loggia ed accesso da disimpegno, con due camere da letto, studio, disimpegno e bagno.

I locali presentano un'altezza variabile essendo collocati al piano sottotetto caratterizzato da falde inclinate con una media di cm 240 e minima di cm 205; sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, presentano all'incirca le seguenti superfici:

- ingresso mq 4.30
- soggiorno mq 30.00
- cucina mq 10.40
- antibagno mq 3.50
- bagno mq 4.85
- disimpegno mq 12.00
- studio mq 8.80
- disimpegno mq 4.70
- Camera 1 mq 12.00
- Camera 2 mq 14.00

E' poi presente la loggia di circa 8.5 mq di superficie, con parapetto a ringhiera in ferro, pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato, di dimensioni circa 1.57x2.64 e superficie netta mq 4.15, accessibile dal corsello comune, delimitata da pareti in blocchetti cavi di calcestruzzo a vista, dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, porta in lamiera dotata di serratura, impianto di illuminazione.

L'immobile attualmente è al rustico, devono pertanto essere effettuati i seguenti lavori di completamento:

- posa di pavimenti e rivestimenti

- posa di elementi sanitari (con eccezione di piatto doccia e vasca)
- posa di porte interne e zoccolini

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è condominiale con terminali del tipo a radiatore con contabilizzatore di calore; l'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari; impianto elettrico già eseguito sottotraccia con interruttori, prese e placche di colore bianco, predisposizione di impianto di condizionamento e antintrusione.

L'unità manifesta alcuni problemi di umidità in corrispondenza dei due lucernai a soffitto, probabilmente dovuti ad infiltrazioni dalla copertura in lamiera.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, è in buono stato di conservazione. Esso presenta struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, ed è protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; qui sono posti i citofoni. All'interno dell'androne chiuso da porta a vetri sono invece collocati i casellari postali.

Internamente le parti comuni del vano scala presentano pavimento in pietra grigia; è presente una scala collocata in posizione centrale e due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio ed i box presentano pavimento in cemento liscio, mentre le cantine presentano pavimento in ceramica.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

CLASSE ENERGETICA:



[110,45 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000031819 registrata in data 28/03/2019

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
abitazione e pertinenze	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: bilocale con box doppio e cantina
Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 112.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: bilocale con arredato e box
Indirizzo: Via Baracca - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 53
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: bilocale
Indirizzo: Pier Capponi - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 58
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 1.465,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: bilocale con box
Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 89.000,00 pari a 1.459,02 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: monolocale arredato con posto auto e cantina
Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.489,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Valore relativo ad abitazioni ristrutturate posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo ad abitazioni civili in ottimo stato nella zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Camera di Commercio Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Varese e dell'Agenzia delle Entrate, viste le richieste del mercato immobiliare, vista la richiesta del mercato per immobili simili per dimensioni, caratteristiche e posizione che si attestano intorno ai 1450 €/mq, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, una volta terminato nelle finiture, sia pari a 1.450,00 €/mq.

A questa cifra va dedotto l'importo dei lavori di completamento delle finiture:

- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti:

$$\text{€/mq } 65 \times \text{mq } (105+32) = \text{€ } 8.905$$

- fornitura e posa di elementi sanitari completi di rubinetteria (con eccezione della vasca) e di alcuni radiatori:

a corpo € 3.000

- fornitura e posa di porte interne:

$$\text{€ } 500 \times \text{n. } 8 = \text{€ } 4.000$$

Risulta invece difficile quantificare le opere di ripristino dei due lucernari a causa delle infiltrazioni provenienti, presumibilmente dalle scossaline della soprastante copertura in lamiera metallica: si ipotizza un importo di € 1.000.

Complessivamente € 16.905 arrotondato ad € 17.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 1.450,00 = 203.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

opere di completamento

-17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 186.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 186.000,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 36.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 557 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 504 (vano scala comune), sub. 556, sub. 507 (corsello comune), sub. 558

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

asilo nido ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

scuola per l'infanzia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

scuola elementare ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

scuola media inferiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

farmacie ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio

municipio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cinema

cinema ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

negozi al dettaglio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde

spazi verde ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m

ferrovia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

aeroporto distante 13 km
autobus distante 300 m
autostrada distante 1 km
superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 5.50x6.30 e altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 36.00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo verso il vano scala, pareti in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box doppio	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo**

Indirizzo: **autosilo piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Colleoni
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.000,00 = 36.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	140,00	0,00	186.000,00	186.000,00
B	box doppio	36,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				222.000,00 €	222.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.000,00

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: €. 222.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 68,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico, posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 65 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno, oltre a loggia e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (sottotetto), ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 592 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 7-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 504 (vano scala comune), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 501 (affaccio su parti comuni su due lati), sub. 590; cantina - sub. 584, sub. 582, sub. 509 (corsello comune), sub. 580.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 19,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 19 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 558 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 571, sub. 570, sub. 504 (vano scala comune), sub. 557, sub. 507 (corsello comune), sub. 559

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

87,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.100,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità sono libere e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare () che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 ,

stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e
subentrata ad seguito dell'acquisto dell'area interessata da
Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subaltermi 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e l viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito per complessivi € 148.800 così determinato: sub. 592 € 136.400; sub. 558 € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 1.254,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 148,83
Millesimi condominiali:	23,955
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

I millesimi complessivi sono 23,955, di cui 23,479 per l'abitazione e 0,476 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: €1.237,27 per l'abitazione ed € 17,04 per il box. Non essendo l'unità occupata, è stata addebitata la sola quota fissa del riscaldamento. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del condominio per complessivi € 148,83.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RJ - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **68,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale attualmente al rustico, posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 65 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, camera e bagno, oltre a loggia e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7 (sottotetto), ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 592 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 7-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 504 (vano scala comune), sub. 505 (disimpegno e loggia comune), sub. 501 (affaccio su parti comuni su due lati), sub. 590; cantina - sub. 584, sub. 582, sub. 509 (corsello comune), sub. 580.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

asilo nido

scuola per l'infanzia

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media inferiore

farmacie

farmacie

municipio

municipio

cinema

cinema

negozi al dettaglio

negozi al dettaglio

spazi verde

spazi verde

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m

ferrovia

aeroporto distante 13 km

aeroporto

autobus distante 300 m

autobus

autostrada distante 1 km

autostrada

superstrada distante 3 km

superstrada

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

livello di piano

esposizione:

esposizione

luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano settimo (sottotetto) di un edificio di 8 piani oltre a piano interrato adibito a box di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti, come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio è stato costruito tra il 2005 e il 2009 ed ha accesso carraio e pedonale dalla via Cattaneo. L'unità, di circa 65 mq di superficie lorda, è posta lungo la via Cattaneo, ha esposizione su tre lati ed è dotata di loggia.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; l'unità è composta da ingresso, soggiorno con zona cottura/pranzo, disimpegno, camera e bagno.

I locali presentano un'altezza variabile essendo collocati al piano sottotetto caratterizzato da falde inclinate con una media di cm 240 e minima di cm 205; sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- ingresso mq 2.70
- soggiorno mq 13.60
- cottura/pranzo mq 14.40
- bagno mq 4.50
- disimpegno mq 2.10
- Camera mq 14.05

E' poi presente la loggia di circa 6 mq di superficie, con parapetto a ringhiera in ferro, pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato, di dimensioni circa 1.58x2.95 e superficie netta mq 4.65, accessibile dal corsello comune, delimitata da pareti in blocchetti cavi di calcestruzzo a vista, dotata di pavimento in piastrelle di ceramica, porta in lamiera dotata di serratura, impianto di illuminazione.

L'immobile attualmente è al rustico, devono pertanto essere effettuati i seguenti lavori di completamento:

- posa di pavimenti e rivestimenti
- posa di elementi sanitari (con eccezione della vasca) e di alcuni radiatori
- posa di porte interne

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è condominiale con terminali del tipo a radiatore con contabilizzatore di calore; l'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari; impianto elettrico già eseguito sottotraccia con interruttori, prese e

placche di colore bianco, predisposizione di impianto di condizionamento e antintrusione.

L'unità manifesta alcuni problemi di umidità in corrispondenza dei lucernai a soffitto, probabilmente dovuti ad infiltrazioni.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, è in buono stato di conservazione. Esso presenta struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, ed è protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista: qui sono posti i citofoni. All'interno dell'androne chiuso da porta a vetri sono invece collocati i casellari postali.

Internamente le parti comuni del vano scala presentano pavimento in pietra grigia; è presente una scala collocata in posizione centrale e due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio ed i box presentano pavimento in cemento liscio, mentre le cantine presentano pavimento in ceramica.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

CLASSE ENERGETICA:



[96,39 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000031919 registrata in data 28/03/2019

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
abitazione e pertinenze	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **bilocale con box doppio e cantina**

Indirizzo: **via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **80**

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con arredato e box

Indirizzo: Via Baracca - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Pier Capponi - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.465,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: bilocale con box

Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.459,02 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale arredato con posto auto e cantina

Indirizzo: via dell'Unione Europea, 7 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.489,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Valore relativo ad abitazioni ristrutturate posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo ad abitazioni civili in ottimo stato nella zona

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Camera di Commercio Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Varese e dell'Agenzia delle Entrate, viste le richieste del mercato immobiliare, vista la richiesta del mercato per immobili simili per dimensioni, caratteristiche e posizione che si attestano intorno ai 1450 €/mq, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, una volta terminato nelle finiture, sia pari a 1.450,00 €/mq.

A questa cifra va dedotto l'importo dei lavori di completamento delle finiture:

- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti: € /mq 65 x mq (52+16) = € 4.420
- fornitura e posa di elementi sanitari completi ri rubinetteria (con eccezione della vasca) e di alcuni radiatori: € 1.500
- posa di porte interne: € 500 x n. 3 = € 1.500

complessivamente € 7.420 arrotondato ad € 7.500.

Risulta invece difficile quantificare le opere di ripristino dei lucernari a causa delle infiltrazioni provenienti, presumibilmente dalle scossaline della soprastante copertura in lamiera metallica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 1.450,00 = 98.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di completamento	-7.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.100,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **19,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 19 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 558 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 571, sub. 570, sub. 504 (vano scala comune), sub. 557, sub. 507 (corsello comune), sub. 559

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	100%
scuola per l'infanzia	100%
scuola elementare	100%
scuola media inferiore	100%
farmacie	100%
municipio	100%
cinema	100%
negozi al dettaglio	100%
spazi verde	100%

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	100%
aeroporto distante 13 km	100%
autobus distante 300 m	100%
autostrada distante 1 km	100%
superstrada distante 3 km	100%

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%
esposizione:	100%
luminosità:	100%

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box, che non è stato possibile visionare in quanto non si è trovata la chiave della serratura, ha dimensioni nette desunte dalla pratica edilizia di circa m 2.83x6.30, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 19 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo verso il vano scala, pareti in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **ampio box singolo**
Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**
Superfici principali e secondarie: **15**
Superfici accessorie:
Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo in Asta**
Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**
Superfici principali e secondarie: **12**
Superfici accessorie:
Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **autosilo piazzale Europa**
Superfici principali e secondarie: **15**
Superfici accessorie:
Prezzo: **15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **via Vespucci**
Superfici principali e secondarie: **13**
Superfici accessorie:
Prezzo: **15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq**

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Colleoni
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 1.000,00 = 19.000,00

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:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,00	0,00	91.100,00	91.100,00
B	box singolo	19,00	0,00	19.000,00	19.000,00
				110.100,00 €	110.100,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.100,00**

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: **€. 110.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 30,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 30.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 507 (corsello comune), sub. 516, muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie IV, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 18.600.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 26,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6,02
Millesimi condominiali:	0,744

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 6,02.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 30.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 507 (corsello comune), sub. 516, muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	oltre sopra ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	oltre sopra ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	oltre sopra ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 5.16x5.20, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 30.00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo su due lati, parete divisoria in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box doppio	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.000,00 = 30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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 doppio	30,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.000,00

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: € 30.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 29.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 517, muro contro terra, sub. 515.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare () che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie IV, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e l

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 18.600.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 26,01
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6,30
Millesimi condominiali:	0,727

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 6,30.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **29,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 29.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 517, muro contro terra, sub. 515.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONI: DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottima media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 5.13x5.20, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 29.00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, pareti divisorie in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **autosilo piazzale Europa**
Superfici principali e secondarie: **15**
Superfici accessorie:
Prezzo: **15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **via Vespucci**
Superfici principali e secondarie: **13**
Superfici accessorie:
Prezzo: **15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq**

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **ampio box doppio**
Indirizzo: **via Monsignor Schiavini - Crenna**
Superfici principali e secondarie: **37**
Superfici accessorie:
Prezzo: **35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq**

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **via Mottarone - Cascinetta**
Superfici principali e secondarie: **12**
Superfici accessorie:
Prezzo: **13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**
Fonte di informazione: **internet**
Descrizione: **box singolo**
Indirizzo: **via Vespucci**
Superfici principali e secondarie: **14**
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 1.000,00 = 29.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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 doppio	29,00	0,00	29.000,00	29.000,00
				29.000,00 €	29.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**

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: **€. 29.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 523 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 524, cavedio, muro contro terra, sub. 522.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2014, con scadenza il 30/12/2017, registrato il 20/01/2014 a U.R. Gallarate ai nn. 82 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 840.

L'unità è occupata ma l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare
che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha
dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€ 13,46
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5,09
Millesimi condominiali:	0,376

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 5,09.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2004/31514, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. 2005/27863 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. 2007/13656, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. 2007/35003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. 2008/45474, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 523 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 524, cavedio, muro contro

terra, sub. 522.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	molto sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	escellentissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	molto sopra la media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressoché quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro

Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2,63x5,19, altezza di m 2,50, per una superficie lorda di circa 15,00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo su due lati, parete divisoria in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: ampio box singolo

Indirizzo: via Curioni, 6 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Vespucci

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 1.000,00 = 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.000,00

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:	€. 15.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 44.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 537 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 40 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, cavedio, sub. 536, sub. 507 (corsello comune), sub. 538.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad () a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e () , viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 21.700.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II: Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 39,57
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7,39
Millesimi condominiali:	1,105

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 7,39.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **44,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 44.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 537 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 40 mq, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, cavedio, sub. 536, sub. 507 (corsello comune), sub. 538.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
municipio
cinema
negozi al dettaglio
spazi verde



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m
aeroporto distante 13 km
autobus distante 300 m
autostrada distante 1 km
superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 7.50x5.53, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 44.00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo su due lati, parete divisoria in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box doppio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 1.000,00 = 44.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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 doppio	44,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				44.000,00 €	44.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**
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: **€. 44.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 537, sub. 507 (corsello comune), sub. 539.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 13/04/2023, con scadenza il 14/04/2029, registrato il 21/04/2023 a U.R. Gallarate ai nn. 1891 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 840.

I locatari hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632, stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e)

subentrata ad seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€ 14,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4,96
Millesimi condominiali:	0,399

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2004/31514, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. 2005/27863 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. 2007/13656, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. 2007/35003, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. 2008/45474, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la

corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 537, sub. 507 (corsello comune), sub. 539.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	molto bene	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni

di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2,67x5,51, altezza di m 2,50, per una superficie lorda di circa 16,00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, divisori in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Colleoni
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
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	€. 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€. 16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 16,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.30 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 538, sub. 507 (corsello comune), sub. 540.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.300,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e , viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€ 14,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4,96
Millesimi condominiali:	0,399

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,30 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.30 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 538, sub. 507 (corsello comune), sub. 540.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 13 km	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 300 m	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 1 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 3 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.70x5.51, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 16.30 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, divisori in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,30	x	100 %	=	16,30
Totale:	16,30				16,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,30 x 1.000,00 = 16.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16,30	0,00	16.300,00	16.300,00
				16.300,00 €	16.300,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.300,00

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: € 16.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 540 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 539, sub. 507 (corsello comune), sub. 541.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 24/10/2023, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 25/10/2023 a U.R. Gallarate ai nn. 4894 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la

sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 840.

L'unità è occupata ma l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare
che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha
dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632, stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503, stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie IV, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€ 14,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4,96
Millesimi condominiali:	0,399

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 540 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 539, sub. 507 (corsello comune),

sub. 541.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido



scuola per l'infanzia



scuola elementare



scuola media inferiore



farmacie



municipio



cinema



negozi al dettaglio



spazi verde



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m



aeroporto distante 13 km



autobus distante 300 m



autostrada distante 1 km



superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro

Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2,75x5,50, altezza di m 2,50, per una superficie lorda di circa 16,60 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, pareti divisorie in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,60	x	100 %	=	16,60
Totale:	16,60				16,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Vespucci

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,60 x 1.000,00 = 16.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16,60	0,00	16.600,00	16.600,00
				16.600,00 €	16.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.600,00

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:	€. 16.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 16,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 540, sub. 507 (corsello comune), sub. 542.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.600,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad , seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 14,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,96
Millesimi condominiali:	0,399

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme..**

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 16,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 540, sub. 507 (corsello comune), sub. 542.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	farmaci	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	edilizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	edilizia specializzata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	esercizi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	edilizia specializzata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	banche	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	edilizia specializzata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	collegamenti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	tram	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	bus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	metro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	edilizia nuova	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.74x5.50 e altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 16.60 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, pareti divisorie in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,60	x	100 %	=	16,60
Totale:	16,60				16,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,60 x 1.000,00 = 16.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16,60	0,00	16.600,00	16.600,00
				16.600,00 €	16.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.600,00**

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: **€. 16.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale. In occasione del sopralluogo si è riscontrata la fuoriuscita di una carrucola della basculante dalla propria sede: è necessario un intervento di riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 542 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 541, sub. 507 (corsello comune), sub. 543.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare |

che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e , viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 14,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,96
Millesimi condominiali:	0,399

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la

corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22. QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.60 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale. In occasione del sopralluogo si è riscontrata la fuoriuscita di una carrucola della basculante dalla propria sede: è necessario un intervento di riparazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 542 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 541, sub. 507 (corsello comune), sub. 543.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buonissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.74x5.50, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 16.60 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, pareti divisorie in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in buone condizioni: in occasione del sopralluogo si è riscontrata la fuoriuscita di una carrucola della basculante dalla propria sede, il che rende necessario un intervento di riparazione.

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
box singolo	16,60	x	100 %	=	16,60
Totale:	16,60				16,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo in Asta
Indirizzo: autosilo Piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Vespucci

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

Si detrae l'importo di € 100 stimato per la riparazione della porta basculante.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,60 x 1.000,00 = 16.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
intervento di riparazione porta basculante	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 16.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 16.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16,60	0,00	16.500,00	16.500,00
				16.500,00 €	16.500,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
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:	€. 16.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 33.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 549 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 548, sub. 507 (corsello comune), sub. 510 (filtro fumo comune), sub. 511 (disimpegno comune scala esterna)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare () che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 18.600.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 28,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5,96
Millesimi condominiali:	0,794

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 5,96.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **33,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box doppio in larghezza di superficie lorda pari a circa 33.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 549 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra, sub. 548, sub. 507 (corsello comune), sub. 510 (filtro fumo comune), sub. 511 (disimpegno comune scala esterna)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	dal sopraddito medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	dal sopraddito medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	dal sopraddito medio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un

impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 5.35x5.65 e altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 33.00 mq; è delimitato da muro in calcestruzzo sul fondo, pareti divisorie in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box doppio	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: ampio box singolo

Indirizzo: via Curioni, 6 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo in Asta

Indirizzo: autosilo Piazzale Europa

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 1.000,00 = 33.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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 doppio	33,00	0,00	33.000,00	33.000,00
				33.000,00 €	33.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.000,00

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: € 33.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 550 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 su due lati (corsello comune), sub. 554, sub. 551.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare
e gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha
dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e
subentrata ad seguito dell'acquisto dell'area interessata da
Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€ 14,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4,97
Millesimi condominiali:	0,401

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,97.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 550 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 su due lati (corsello comune), sub. 554, sub. 551.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di

distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.77x5.46, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 16.00 mq; è caratterizzato da divisori in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: ampio box singolo

Indirizzo: via Curioni, 6 - Sciarè

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo in Asta

Indirizzo: autosilo Piazzale Europa

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 551 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 550, sub. 554, sub. 552.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subalterni 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie IV, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e l

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subalterni 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto giudiziario

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:	€. 14,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,97
Millesimi condominiali:	0,401

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,97.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 2004/31514, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. 2005/27863 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. 2007/13656, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. 2007/35003, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. 2008/45474, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 551 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 550, sub. 554, sub. 552.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	abbi servizi di qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	abbi servizi di qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	abbi servizi di qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buona media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di

distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.79x5.45, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 16.00 mq; è caratterizzato da divisori in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.000,00
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: €. 16.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
106/2024

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 17.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 552 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 551, sub. 555, sub. 553.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità è libera e l'accesso è stato reso possibile grazie all'agenzia immobiliare che gestisce gli immobili per conto della proprietà ed ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato è stato realizzato in base ad un Piano di Lottizzazione convenzionato: vengono asservite all'uso pubblico perpetuo i subaltermi 502 (parcheggio) e 503 (verde e transito pedonale).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al sez. GA - fg.5 - part. 1632 , stipulato il 15/01/1997 a firma di notaio dr. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 65521/19302 di repertorio, registrato il 23/01/1997 a U.R. Gallarate ai nn. 393 serie 1, trascritto il 04/02/1997 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 8404/6561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Convenzione stipulata tra il proponente il Piano di Lottizzazione ed il Comune di Gallarate sull'area identificata in origine particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 30/01/2004 a firma di notaio dr. Andrea Tosi di Samarate ai nn. 10286/4325 di repertorio, registrato il 17/02/2004 a U.R. Gallarate ai nn. 73 serie 1V, trascritto il 27/02/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 25735/13386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia.

Variante Convenzione precedente riferita alla particella 1632 da cui sono derivate le attuali 7729-7730-7731-7733-7485 per definizione di volumetria realizzabile, standard urbanistici, aree in cessione, opere di urbanizzazione primaria

atto di asservimento dell'area sita nel comune GALLARATE identificata al m. 7729 subb. 502-503 , stipulato il 29/05/2005 a firma di notaio dr. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93073/26979 di repertorio, registrato il 04/07/2005 a U.R. Gallarate ai nn. 1501 serie 1, trascritto il 15/07/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. da 107834/55238 a 107837/55241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Novazione di Convenzione Edilizia.

Novazione di Convenzione stipulata tra il Comune di Gallarate e

subentrata ad a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servitù pubblica perpetua in soprassuolo relativa ad aree a parcheggi pubblici e zona a verde attrezzata (in seguito mappale 7729 subaltermi 502-503). Successivamente, in data 09.04.2010, tra il Comune di Gallarate e viene stipulato con atto rep. 19953 "Disciplinare d'uso, gestione e manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico (...)", come stabilito in Convenzione.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2005 a firma di dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 93443/27167 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 123903/327756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 8.000.000.

Importo capitale: 4.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

A seguito di frazionamento in quota del mutuo atto notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate del 27.04.2009 rep. 100637/30860, annotazione 14.05.2009 nn. 57405/11243, come riportato dalla Relazione Notarile, sulle unità grava un montante ipotecario non specificato a garanzia di un credito di € 12.400.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/04/2024 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 42077/30286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 14,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4,97
Millesimi condominiali:	0,401

Ulteriori avvertenze:

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima si è costituito in Condominio, denominato "Condominio - Residenza San Lorenzo", amministrato da GBS Amministrazioni Condominiali di Giansante Barbara, con sede in viale Milano n. 3 a Gallarate.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023. Si segnala una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 4,97.

Il fabbricato è stato edificato in base a Piano di Lottizzazione Convenzionato: il successivo "Disciplinare per l'uso, la gestione, la manutenzione e il controllo dell'area asservita ad uso pubblico per parcheggi, verde, transiti pedonali (...)" sottoscritto tra Comune e Condominio, all'art. 6 evidenzia come le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie di tali aree siano a carico del Condominio-Residenza San Lorenzo, mentre al Comune di Gallarate spettano le spese ordinarie di pulizia delle aree e dello sgombero neve.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2004), con atto stipulato il 27/09/2004 a firma di notaio dott. Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 90371/25375 di repertorio, trascritto il 06/08/2004 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 121046/62552

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1991 fino al 29/07/2004), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio dott. Sergio Fantasia di Gallarate ai nn. 147507/13089 di repertorio, trascritto il 22/01/1992 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 10774/8852

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **2004/31514**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale e terziario, presentata il 10/08/2004 con il n. 31514 di protocollo

DIA N. **2005/27863** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato uso residenziale e terziario, presentata il 08/07/2005 con il n. 27863 di protocollo, agibilità del 19/11/2009.

L'agibilità riguarda l'intero fabbricato

DIA N. **2007/13656**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005, presentata il 18/04/2008 con il n. 13656 di protocollo

DIA N. **2007/35003**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla DIA 27863/2005 e recupero sottotetto, presentata il 08/10/2007 con il n. 35003 di protocollo

DIA N. **2008/45474**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante 3 alla DIA 27863/2005, presentata il 02/12/2008 con il n. 45474 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona RI - Residenziale Intensiva - art. 11 ter NTA del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici: dal confronto tra quanto rilevato e quanto autorizzato sono emerse delle lievi discrepanze, dell'ordine di qualche centimetro. Vista la corrispondenza nella suddivisione interna e la presenza del Certificato di Agibilità, non si ritiene che tali differenze possano considerarsi difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate delle imprecisioni nell'Elaborato Planimetrico relativamente al piano terra: - errata indicazione del sub. 502 in luogo del corretto 503 per l'area adibita a verde pubblico lungo la via Sciarè; - mancato aggiornamento delle unità adibite a negozio ed ufficio al piano terreno: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 17.00 mq posto al piano interrato con accesso carraio dalla rampa posta su via Cattaneo e pedonale dal vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 552 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 551, sub. 555, sub. 553.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	all'alto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione box è posta al piano interrato di un edificio di 8 piani di recente costruzione sito a Gallarate all'incrocio tra le vie Cattaneo e Sciarè, immediatamente dietro la stazione ferroviaria raggiungibile mediante l'apposito sottopasso pedonale. L'area su cui sorge l'edificio ha forma rettangolare allungata, con il lato lungo verso la via Sciarè: il fabbricato, di forma pressochè quadrata a torre, è collocato in posizione arretrata rispetto alla via Cattaneo: tra l'edificio e la strada vi è il parcheggio di uso pubblico regolato con sosta a disco orario.

Il quartiere di Sciarè è strategico per i collegamenti: il centro cittadino è raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti come la stazione ferroviaria, su cui transitano le linee verso Milano - Varese - Domodossola e Luino e quella degli autobus extraurbani; comodo anche il collegamento autostradale con il vicino casello e con la superstrada della Malpensa. Ha carattere prevalentemente residenziale, ma sono presenti attività produttive/artigianali e di servizio, compresi negozi, ed il Centro Commerciale "Il Fare", attualmente chiuso, ma in fase di riconversione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Ha struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in mattoni faccia a vista per i primi tre piani adibiti a studi ed uffici, intonaco di colore bianco per i restanti piani destinati a residenza; i serramenti sono in alluminio di colore scuro dotati di vetrocamera ed oscuranti del tipo a tapparella di colore bianco per i piani dal terzo in avanti.

L'ingresso pedonale avviene centralmente sul fronte verso via Cattaneo, attraverso un'area comune, protetto da una tettoia trasparente sostenuta da pilastri rivestiti in mattoni a vista; una porta a vetri immette nell'androne comune e da lì al vano scala comune pavimentato in pietra grigia; la scala è collocata in posizione centrale con due ascensori che affacciano sul medesimo pianerottolo di

distribuzione delle varie unità immobiliari ai diversi piani; vista l'altezza dell'edificio è presente un impianto antincendio.

L'edificio non è dotato di recinzione e tutte le parti comuni esterne, compreso il parcheggio pubblico, sono pavimentate con masselli autobloccanti in cemento di colore chiaro; sono presenti delle fioriere sul lato verso via Sciarè.

Il piano interrato ha accesso pedonale dal vano scala e carraio mediante rampa posta verso la via Cattaneo dotata di cancello con apertura automatica; il corsello carraio presenta pavimento in cemento lisciato ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.94x5.45, altezza di m 2.50, per una superficie lorda di circa 17.00 mq; è caratterizzato da divisori in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed è dotato di illuminazione interna.

Si presenta in ottime condizioni.

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
box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **ampio box singolo**

Indirizzo: **via Curioni, 6 - Sciarè**

Superfici principali e secondarie: **15**

Superfici accessorie:

Prezzo: **20.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **box singolo in Asta**

Indirizzo: **autosilo Piazzale Europa**

Superfici principali e secondarie: **12**

Superfici accessorie:

Prezzo: **15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: autosilo piazzale Europa
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: ampio box doppio
Indirizzo: via Monsignor Schiavini - Crenna
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Mottarone - Cascinetta
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Vespucci
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Colleoni

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore per box singoli: considerando la superficie di un box singolo pari a circa 12,5 mq, il valore medio al mq si aggira intorno ai 1.000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Varese;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

I valori di mercato oscillano tra gli 800 €/mq per box piuttosto datati e di larghezza ridotta, e i 1.300 €/mq per box di recente costruzione nelle vicinanze: confrontandoli con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dalla Camera di Commercio di Varese, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.000,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.000,00 = 17.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di Commercio di Varese

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	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,00 €	17.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 17.000,00

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: €. 17.000,00

data 03/09/2024

il tecnico incaricato
Antonella Lombardo