



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 106/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:  
G.I.V.G. srl - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:  
**Antonella Lombardo**

CF: LMBNNL70C55F205T  
con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A  
telefono: 0331799941  
email: antonella.lombardo@libero.it  
PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 1

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

**A** negozio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità a destinazione commerciale attualmente adibita a Farmacia Comunale della superficie lorda di circa 250 mq posta al piano terreno di un fabbricato di recente costruzione posto in via Cattaneo all'angolo con la via Sciarè, luogo di passaggio pedonale per la vicina stazione ferroviaria.

L'unità, appena ristrutturata, presenta numerose vetrine e fronteggia un parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70/2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 601 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/1, classe 11, consistenza 204 mq, rendita 5.836,79 Euro, indirizzo catastale: via Cattaneo, 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da fusione subalterni 560-598-599: VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 501 (camminamenti comuni) su 3 lati, sub 507 (affaccio su rampa carraia), sub 602, sub 504 (vano scala comune).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2023.

**B** ufficio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile adibito ad ufficio ed attualmente locato ad uno studio medico posto al piano terra di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 75 mq. E' composto da due studi medici, locale attesa, due servizi igienici con relativo antibagno, ripostiglio e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 602 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 501 (parti comuni), sub. 504 (vano scala comune), sub. 601 (A.U.I.), sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune)  
L'immobile è stato oggetto di varie modifiche di identificativo catastale dovute a pratiche di frazionamento/fusione: in origine era identificato con il subalterno 561, poi con il 593 (accorpato ad altro immobile), poi col 600 (nuovamente frazionato) e infine con l'attuale 601

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

ristrutturato nel 2023.

**C** **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 di superficie lorda pari a circa 44 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. 524 (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: sub. 507 (corsello comune), sub. 525, muro contro terra, cavedio, sub. 523

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

**D** **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 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. 525 (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. 526, muro contro terra, sub. 524

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:	<b>358,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 574.850,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 574.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 574.850,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 12+12, stipulato il 01/04/2022, con scadenza il 31/03/2034, registrato il 22/04/2023 a U.R. Gallarate ai nn. TM622T002006000EE ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12.000 €.

Il Contratto riguarda l'intero piano terreno del fabbricato (attuali subb. 601 e 602) con possibilità di sublocazione/comodato di una parte delle unità a Studi Medici e Laboratori per effettuazione di esami strumentali.

La tipologia è del tipo S2 - locazione di immobili strumentali con locatore soggetto ad IVA.

L'importo annuale del canone è di € 30.000, ridotto ad € 12.000, ovvero 1.000 € mensili per i primi 54 mesi (ovvero fino al 30/09/206), a fronte delle ingenti spese in carico ad . per approntare le attività previste.

A sua volta come consentito dal contratto, ha subaffittato l'immobile identificato con il sub. 602 ad uno studio medico.

I box invece risultano liberi.

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 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 la :  
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 per complessivi € 533.200 così determinato: sub. 601 (derivata dai subb. 560-562-563) € 117.800+136.400+127.100; sub. 602 (derivata dal sub. 561) € 117.800; sub. 524 € 21.700; sub. 525 € 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:	€. 7.958,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 129,49
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	174,809

**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 dei vari corpi sono così ripartite:

- sub. 601- € 6155,20 - millesimi 134,184. Ha origine dalla fusione di tre subalterni (560-562-563) pertanto, sia i millesimi, sia le spese condominiali, sono calcolate sommando le quote spettanti agli immobili in base identificativi precedenti; le spese di gestione indicate sono totali e comprendono quelle in capo alla proprietà (€ 1.698,08) e quelle in capo al conduttore (€ 4.457,11); non sono contabilizzate le spese di riscaldamento, ad eccezione della quota fissa, in quanto l'unità è dotata di riscaldamento autonomo con pompe di calore.
- sub. 602 (ex 561) - € 1.748,69 - millesimi 39,108; le spese di gestione indicate sono totali e comprendono quelle in capo alla proprietà (€ 1525,97) e quelle in capo al conduttore (€ 1.222,72); non sono contabilizzate le spese di riscaldamento, ad eccezione della quota fissa, in quanto l'unità è dotata di riscaldamento autonomo con pompe di calore.
- sub. 524 - € 39,86 - millesimi 1,113
- sub. 525 - € 14,49 - millesimi 0,404

Risulta una posizione debitoria nei confronti del Condominio di € 129,49 a carico del locatario, mentre per le spese di proprietà il saldo è complessivamente in attivo.

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

SCIA N. **2023/137** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di redistribuzione spazi interni per attività di farmacia e studi medici, presentata il 29/05/2023 con il n. 137 di protocollo.

SCIA in Variante n. 213 del 28.07.2023; Fine Lavori corredata da Certificazioni di Conformità del 12.09.2023

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

Si segnala che non è stata realizzata la prevista pensilina a protezione dell'ingresso prevista dalla SCIA in Variante n. 213 del 28.07.2023.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

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. Si segnala che non è stata realizzata la prevista pensilina a protezione dell'ingresso.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

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: figura ancora la situazione ante Variazione del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347 per fusione e diversa distribuzione degli spazi

interni

### **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

## **NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **225,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di unità a destinazione commerciale attualmente adibita a Farmacia Comunale della superficie lorda di circa 250 mq posta al piano terreno di un fabbricato di recente costruzione posto in via Cattaneo all'angolo con la via Sciarè, luogo di passaggio pedonale per la vicina stazione ferroviaria.

L'unità, appena ristrutturata, presenta numerose vetrine e fronteggia un parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70/2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 601 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/1, classe 11, consistenza 204 mq, rendita 5.836,79 Euro, indirizzo catastale: via Cattaneo, 22, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da fusione subalterni 560-598-599: VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 501 (camminamenti comuni) su 3 lati, sub 507 (affaccio su rampa carraia), sub 602, sub 504 (vano scala comune).

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2023.

#### 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	sella 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:	sella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione commerciale è posta al piano terreno 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 250 mq di Superficie Lorda, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nel corso del 2023 per rendere gli ambienti idonei all'insediamento della nuova attività commerciale di Farmacia: essa deriva dalla fusione di tre precedenti unità immobiliari e presenta una forma ad L, con vetrine su tre lati.

L'accesso avviene dal fronte sulla via Cattaneo che immette in un'area espositiva di forma rettangolare dove sono collocati scaffali, con un piccolo ambiente a destra in prossimità dell'ingresso adibito a controlli eseguiti sui clienti quali ad esempio la misurazione della pressione. Al termine dell'area espositiva è posto il bancone della farmacia che delimita l'area aperta al pubblico: alle sue spalle e sulla destra si trovano gli ambienti di servizio: uffici, locali tecnici, magazzino, bagno e

spogliatoio a servizio del personale, nonchè l'accesso riservato agli addetti tramite il vano scala condominiale.

I locali presentano un'altezza di m 2.90, m 2.70 per le porzioni dotate di controsoffitto; sulla base della pratica edilizia depositata in Comune essi presentano le seguenti superfici:

• Locale Farmacia	mq 148.05
• Locale Autotest	mq 6.09
• Cabina Multifunzione	mq 9.00
• Ufficio	mq 9.00
• Magazzino	mq 29.70
• Locale Tecnico	mq 4.76
• Laboratorio	mq 9.00
• Spogliatoio	mq 5.11
• Antibagno	mq 2.14
• Bagno	mq 3.00

E' poi presente un piccolo ripostiglio che immette nella loggia che affaccia sulla rampa carraia di accesso al piano interrato dove è posizionata la macchina per la climatizzazione degli ambienti di servizio, mentre la seconda loggia su via Sciarè è stata utilizzata per la macchina per la climatizzazione dell'aria della zona farmacia.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle rettangolari di laminato plastico colore chiaro effetto legno
- pareti tinteggiate in colore bianco
- controsoffitto in cartongesso per la parte adibita a farmacia, in pannelli fonoassorbenti per i restanti locali
- bagno e antibagno dotati di pavimento in piastrelle rettangolari di ceramica colore beige e rivestimento in piastrelle quadrate di colore più scuro per un'altezza di circa m 2.00
- sanitari in ceramica bianca
- porte in legno tamburato colore bianco parte del tipo scorrevole e parte a battente

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità si è staccata dal riscaldamento condominiale (cui contribuisce per la sola quota fissa) ed è dotata di un sistema di trattamento dell'aria e climatizzazione estivo/invernale con pompa di calore e distribuzione canalizzata a soffitto, scaldasalviette elettrico in bagno e antibagno. L'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari. L'illuminazione artificiale è fornita da corpi illuminanti incassati nei controsoffitti, con impianto sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco, videocitofono.

L'unità, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta anch'esso in buone condizioni di conservazione e manutenzione. 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:



[340,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000146323 registrata in data 26/09/2023

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
NEGOZIO E ACCESSORI DIRETTI	225,00	x	100 %	=	225,00
<b>Totale:</b>	<b>225,00</b>				<b>225,00</b>

**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: **immobile commerciale**

Indirizzo: **via Sanzio**

Superfici principali e secondarie: **378**

Superfici accessorie:

Prezzo: **490.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **immobile commerciale**

Indirizzo: **via Ferni**

Superfici principali e secondarie: **67**

Superfici accessorie:

Prezzo: **95.000,00 pari a 1.417,91 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: immobile commerciale  
Indirizzo: via Manzoni  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: immobile commerciale da ristrutturare  
Indirizzo: via Borghi  
Superfici principali e secondarie: 56  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: Valore relativo ai negozi in ottimo stato conservativo posti nella medesima zona (D1); quotazione del 2° semestre 2023

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.900,00

Note: Valore relativo a immobili commerciali posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

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;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Visti i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e viste le richieste del mercato immobiliare, alcune riferite ad immobili posti in zona maggiormente centrale ma in condizioni meno buone, visti i recenti lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto anche gli impianti, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.750,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 225,00 x 1.750,00 = 393.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 393.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 393.750,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 74,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile adibito ad ufficio ed attualmente locato ad uno studio medico posto al piano terra di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 75 mq. E' composto da due studi medici, locale attesa, due servizi igienici con relativo antibagno, ripostiglio e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 602 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/09/2023 Pratica n. VA0118347

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 501 (parti comuni), sub. 504 (vano scala comune), sub. 601 (A.U.L.), sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune)

L'immobile è stato oggetto di varie modifiche di identificativo catastale dovute a pratiche di frazionamento/fusione: in origine era identificato con il subalterno 561, poi con il 593 (accorpato ad altro immobile), poi col 600 (nuovamente frazionato) e infine con l'attuale 601

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2023.

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 ufficio è posta al piano terreno 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 74 mq di superficie commerciale, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nel corso del 2023 per rendere gli ambienti idonei all'insediamento della nuova attività di studio medico.

L'accesso avviene dall'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo, che immette in un'area destinata a reception/sala di attesa su cui si aprono i vari locali: due studi medici ed un ripostiglio a destra, due bagni e la loggia di servizio a sinistra.

I locali presentano un'altezza di m 2.90 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune, essi presentano le seguenti superfici:

- Attesa mq 21.71
- w.c. mq 2.68
- anti-w.c. mq 2.40
- bagno mq 1.60
- anti-w.c. I mq 2.06
- Studio I mq 12.73

- Studio 2 mq 15.76
- Rip. mq 3.27

E' poi presente una loggia che affaccia sulla rampa carraia di accesso al piano interrato dove è posizionata la macchina per la climatizzazione degli ambienti.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle rettangolari in laminato plastico colore chiaro effetto legno
- pareti tinteggiate in colore verde pastello
- controsoffitto in pannelli fonoassorbenti a quadrotti
- bagno e antibagno per gli utenti a norma disabili, dotati di pavimento in piastrelle quadrate di ceramica colore grigio e rivestimento in piastrelle quadrate di colore giallo-arancio per un'altezza di circa m 1.80, zoccolo e fascia di decoro grigi e sanitari in ceramica bianca
- bagno e antibagno per gli addetti dotati di pavimento in piastrelle quadrate di ceramica colore beige e rivestimento in piastrelle quadrate di colore più scuro per un'altezza di circa m 2.00 e sanitari in ceramica bianca
- porte in legno tamburato colore bianco del tipo scorrevole, a battente quella del ripostiglio, a libro quella del w.c. addetti

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità si è staccata dal riscaldamento condominiale (cui contribuisce per la sola quota fissa) ed è dotata di un sistema di trattamento dell'aria e climatizzazione estivo/invernale con pompa di calore e distribuzione canalizzata a soffitto, scaldasalviette elettrico in bagno e antibagno. L'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari. L'illuminazione artificiale è fornita da corpi illuminanti incassati nei controsoffitti, con impianto sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco; videocitofono.

L'unità, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta anch'esso in buone condizioni di conservazione e manutenzione. 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:



[290,71 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000146423 registrata in data 26/09/2023

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
ufficio	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>

**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: **ufficio di 3 locali e servizi**

Indirizzo: **via Cattaneo, 22**

Superfici principali e secondarie: **90**

Superfici accessorie:

Prezzo: **160.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **open space al p.t. in edificio di recente costruzione**

Indirizzo: **via Cattaneo**

Superfici principali e secondarie: **94**

Superfici accessorie:

Prezzo: **148.000,00 pari a 1.574,47 Euro/mq**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo a immobili commerciali posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

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, viste le richieste del mercato immobiliare, di cui una nello stesso stabile ed una nelle immediate vicinanze in immobile simile, visti i recenti lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto anche gli impianti, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.650,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 1.650,00 = 122.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.100,00

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**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 di superficie lorda pari a circa 44 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. 524 (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: sub. 507 (corsello comune), sub. 525, muro contro terra, cavedio, sub. 523

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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	asilo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	asilo/super della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 pari a circa m 8.10x4.85, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 44 mq; presenta muro di fondo (controterra) in calcestruzzo e 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 buone condizioni con qualche traccia di efflorescenza a soffitto e non è mai stato utilizzato.

**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
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>

**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

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22. QUARTIERE SCIARÈ

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

**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 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. 525 (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. 526, muro contro terra, sub. 524

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 liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette pari a circa m 2.70x5.05, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15 mq; presenta muro di fondo (controterra) in calcestruzzo e 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 buone condizioni con qualche traccia di efflorescenza a soffitto e non è mai stato utilizzato.

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	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

## **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 dritto
A	negozio	225,00	0,00	393.750,00	393.750,00
B	ufficio	74,00	0,00	122.100,00	122.100,00
C	box doppio	44,00	0,00	44.000,00	44.000,00
D	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>574.850,00 €</b>	<b>574.850,00 €</b>

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: €. 574.850,00**

**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: **€. 574.850,00**

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: **€. 574.850,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 2

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

**A ufficio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 112,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile adibito ad ufficio ed attualmente utilizzato da uno studio dentistico posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 112 mq. E' composto da due studi medici, locale attesa, ufficio, due servizi igienici con relativo antibagno, locale sterilizzazione, sala multiuso e spogliatoi per addetti, oltre a loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 564 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 504 (vano scala comune), sub. 565 (A.U.I.), sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2020.

**B box doppio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box doppio di superficie lorda pari a circa 35 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. 555 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 563, sub. 552, sub. 554, sub. 572, sub. 584, sub. 509 (corsello comune cantine), sub. 575

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:

147,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.890,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.890,00
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 \*\*\* senza alcun titolo.

Il centro dentistico occupa l'immobile in virtù di un Contratto Preliminare di Compravendita stipulato tra

), stipulato il 06/08/2020 che si sarebbe dovuto perfezionare con il contratto definitivo di vendita entro 36 mesi: pertanto il preliminare è scaduto nel mese di agosto del 2023.

Gli occupanti 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 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 la società

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 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 189.100 così determinato: sub. 564 € 170.500; sub. 555 € 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:	<b>€. 4.214,13</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Millesimi condominiali: **48,875**

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 48,875, di cui 47,973 per lo studio medico e 0,902 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 4.208,84 per lo studio medico ed € 32,29 per il box.

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

CILA N. 2020/100, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne unità immobiliare uso studio dentistico, presentata il 31/12/2020 con il n. 100 di protocollo.

Pratica presentata allo SUAP

## 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:

Oltre alle difformità illustrate relative al locale pluriuso-spogliatoio e nel bagno addetti, 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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Suddivisione del locale spogliatoio in due ambienti distinti e tuttavia collegati tra loro mediante tramezza divisoria dotata di vano porta, e secondo vano porta di accesso posto nell'antistante locale pluriuso; locali spogliatoio di lunghezza inferiore di circa 10 cm rispetto al progetto, a favore del locale pluriuso, la cui porta di ingresso è in posizione arretrata di circa 20 cm. Nel locale bagno addetti è stato ricavato un piccolo ripostiglio dotato di porta posto a lato della finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere conformi già eseguite in assenza di specifica autorizzazione

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: € 1.000,00
- diritti di segreteria per pratica edilizia: € 60,00

Oltre alle difformità segnalate, 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. Nel computo degli oneri non sono stati indicati quelli del professionista incaricato della predisposizione della pratica edilizia in quanto a discrezione di tecnico.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale rispecchia lo stato di progetto e non quello rilevato nel corso del sopralluogo riguardo il locale pluriuso, il locale spogliatoio e il piccolo ripostiglio nel bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di pratica DocFa di Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:



- diritti catastali: € 50,00

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 distribuzione degli spazi interni. Nel computo degli oneri non sono stati indicati quelli del professionista incaricato della predisposizione della pratica di variazione catastale in quanto a discrezione dl tecnico.

### 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**.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti: vista la loro recente predisposizione a servizio di un'attività economica, si ritiene siano state realizzate a norma

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **112,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di immobile adibito ad ufficio ed attualmente utilizzato da uno studio dentistico posto al piano primo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 112 mq. E' composto da due studi medici, locale attesa, ufficio, due servizi igienici con relativo antibagno, locale sterilizzazione, sala multiuso e spogliatoi per addetti, oltre a loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 564 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 1.355,70 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 504 (vano scala comune), sub. 565 (A.U.I.), sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009 ristrutturato nel 2020.

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	5 stelle
scuola per l'infanzia	5 stelle
scuola elementare	5 stelle
scuola media inferiore	5 stelle
farmacie	5 stelle
municipio	5 stelle
cinema	5 stelle
negozi al dettaglio	5 stelle
spazi verde	5 stelle

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	5 stelle
aeroporto distante 13 km	5 stelle
autobus distante 300 m	5 stelle
autostrada distante 1 km	5 stelle
superstrada distante 3 km	5 stelle

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5 stelle
esposizione:	5 stelle
luminosità:	5 stelle
panoramicità:	5 stelle
impianti tecnici:	5 stelle
stato di manutenzione generale:	5 stelle
servizi:	5 stelle

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione ufficio è posta al piano primo 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 110 mq di superficie commerciale, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nel corso del 2020 per rendere gli ambienti, allora al rustico, idonei all'insediamento della nuova attività di studio medico.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; l'ingresso è in un'area destinata a reception/sala di attesa delimitata da pareti vetrate: da qui, attraverso un corridoio, si accede ai vari locali: due studi medici ed un locale ufficio, due servizi igienici, un locale per la sterilizzazione, un locale pluriuso di servizio con spogliatoi e la loggia di servizio.

I locali presentano un'altezza varia e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune, essi presentano le seguenti superfici:

- attesa (h. 2.70) mq 15.44
- sala riunito 1 (h 2.80) mq 14.70
- sala riunito 2 (h 2.80) mq 15.26
- ufficio (h 2.80) mq 9.47
- disimpegno (h 2.40) mq 2.40
- bagno utenti (h 2.40) mq 3.93
- bagno addetti (h 2.80) mq 4.13
- disimpegno (h 2.40) mq 12.14
- sterilizzazione (h 2.70) mq 5.29
- sala multiuso (h 2.40) mq 5.37
- spogliatoio 1 (h 2.40) mq 2.27
- spogliatoio 2 (h 2.40) mq 2.28

E' poi presente una loggia che affaccia sulla via Cattaneo ed accesso dal bagno utenti.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento locali (escluso bagni) del tipo flottante con rivestimento in piastrelle di materiale plastico colore grigio scuro
- pareti tinteggiate in colore bianco, alcune porzioni con rivestimento in lastre di resina effetto marmo di colore chiaro
- controsoffitto in cartongesso ove presente
- bagno e antibagno per il gli utenti a norma disabili, e bagno addetti dotati di pavimento e rivestimento in piastrelloni effetto marmo colore grigio scuro e sanitari in ceramica bianca
- porte in legno tamburato colore rovere grigio per bagni e spogliatoio, in vetro le altre

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è condominiale con terminali del tipo a radiatore con contabilizzatore di calore, è presente un sistema di raffrescamento con distribuzione canalizzata a soffitto; l'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari; l'illuminazione artificiale è fornita da corpi illuminanti a led incassati nei controsoffitti, con impianto sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco; videocitofono.

L'unità, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta anch'esso in buone condizioni di conservazione e manutenzione. 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:



[164,09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000029319 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
ufficio	112,00	x	100 %	=	112,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>112,00</b>

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: **ufficio di 3 locali e servizi**

Indirizzo: **via Cattaneo, 22**

Superfici principali e secondarie: **90**

Superfici accessorie:

Prezzo: **160.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Fonte di informazione: **internet**

Descrizione: **open space al p.t. in edificio di recente costruzione**

Indirizzo: via Cattaneo  
Superfici principali e secondarie: 94  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 148.000,00 pari a 1.574,47 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo a immobili commerciali posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

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, viste le richieste del mercato immobiliare, di cui una nello stesso stabile ed una nelle immediate vicinanze in immobile simile, visti i recenti lavori di ristrutturazione che hanno coinvolto anche gli impianti, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.750,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 1.750,00 = 196.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 196.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 196.000,00

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 35,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Trattasi di box doppio di superficie lorda pari a circa 35 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. 555 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA CATTANEO, 22, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 507 (corsello comune), sub. 563, sub. 552, sub. 554, sub. 572, sub. 584, sub. 509 (corsello comune cantine), sub. 575

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	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	scuola media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	farmacia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	comune	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
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 piano	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	esposizione	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	luminosità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	panoramicità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	impianti tecnici	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	stato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	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 liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 5.57x6.06, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 35 mq; è delimitato da 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 doppio	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO:

**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 IMMOBILIARE:

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: 35,00 x 1.000,00 = 35.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00

## 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	ufficio	112,00	0,00	196.000,00	196.000,00
B	box doppio	35,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>231.000,00 €</b>	<b>231.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.110,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.890,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.890,00</b>
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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 229.890,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 3

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

**A ufficio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **134,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile al rustico con destinazione ad ufficio posto al piano primo di un fabbricato condominiale di recente edificazione dotato di ascensore, della superficie lorda di circa 134 mq. E' composto da due ampi locali collegati tra loro da un corridoio, servizio igienico con relativo antibagno, piccolo ripostiglio e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 282. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 566 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 1.762,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 565, sub. 504 (vano scala comune), sub. 564, sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune)

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 **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 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. 527 (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. 528, muro contro terra, sub. 526

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

**C 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 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. 528 (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. 529, muro contro terra, sub. 527

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:	164,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 234.200,00
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 2004 srl 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 I, 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 € 223.200 così determinato: sub. 566 € 198.400; sub. 527 € 12.400; sub. 528 € 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:	<b>€. 2.488,35</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 315,34</b>
Millesimi condominiali:	<b>56,254</b>

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 56,2545, di cui 55,471 per l'ufficio e 0,404 per il box 1 (sub. 527) e 0,379 per il box 2 (sub. 528).

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 2.460,30 per l'ufficio, € 14,49 per il box 1 (sub. 527) ed € 13,56 per il box 2 (sub. 528); per il riscaldamento è indicata solo la quota fissa essendo l'unità non occupata. Risulta una posizione debitoria nei confronti del Condominio per complessivi € 315,34.

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:**

Benchè l'immobile sia al rustico, è già provvisto del certificato di agibilità che ricomprende l'intero edificio

#### **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 distribuzione degli spazi interni.



### 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**.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti: vista la loro recente predisposizione a servizio di un'attività economica, si ritiene siano state realizzate a norma

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **134,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di immobile al rustico con destinazione ad ufficio posto al piano primo di un fabbricato condominiale di recente edificazione dotato di ascensore, della superficie lorda di circa 134 mq. E' composto da due ampi locali collegati tra loro da un corridoio, servizio igienico con relativo antibagno, piccolo ripostiglio e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 282. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 566 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 1.762,41 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 565, sub. 504 (vano scala comune), sub. 564, sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 507 (affaccio su rampa carraia 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	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	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	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottima qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione ufficio è posta al piano primo 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 135 mq di superficie commerciale, è attualmente al rustico, sono state realizzate le pareti complete di intonaco, la posa del pavimento flottante, gli impianti, ma deve essere completata nelle finiture, ovvero:

- pavimento galleggiante locali
- pavimento, rivestimento, sanitari di bagno e antibagno
- porte di bagno e antibagno
- placche impianto elettrico
- impianto climatizzazione

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; l'ingresso è in primo ampio locale che affaccia su via Cattaneo, un

corridoio sulla sinistra conduce ad un secondo locale con affaccio verso la ferrovia, da cui si ha accesso al servizio igienico dotato di antibagno e al ripostiglio che immette nella loggia.

I locali presentano un'altezza di m 2.82 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune, presentano all'incirca le seguenti superfici:

• open space 1	mq 54,70
• open space 2	mq 44,55
• corridoio	mq 3.60
• antibagno	mq 2.27
• bagno	mq 3.05
• ripostiglio	mq 2.40
• loggia	mq 8.00

Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è condominiale con terminali del tipo a radiatore con contabilizzatore di calore, è presente la predisposizione per sistema di raffrescamento; l'acqua calda sanitaria è condominiale, con produzione da caldaia a gas integrata con pannelli solari; è stato realizzato l'impianto elettrico sottotraccia (comprensivo dei frutti ma non delle placche) e il videocitofono.

L'edificio in cui è collocata l'unità, di costruzione abbastanza recente, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. 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:



[206,76 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000029419 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
ufficio	134,00	x	100 %	=	134,00
<b>Totale:</b>	<b>134,00</b>				<b>134,00</b>

## 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: ufficio di 3 locali e servizi**

**Indirizzo: via Cattaneo, 22**

**Superfici principali e secondarie: 90**

**Superfici accessorie:**

**Prezzo: 160.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq**

#### COMPARATIVO 2

**Tipo fonte: annuncio immobiliare**

**Fonte di informazione: internet**

**Descrizione: open space al p.t. in edificio di recente costruzione**

**Indirizzo: via Cattaneo**

**Superfici principali e secondarie: 94**

**Superfici accessorie:**

**Prezzo: 148.000,00 pari a 1.574,47 Euro/mq**

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Valore relativo a immobili commerciali posti nella zona di Cedrate (limitrofa a Sciarè)

### 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, viste le richieste del mercato immobiliare, di cui una nello stesso stabile ed una nelle immediate vicinanze

in immobile simile, si ritiene che il valore più probabile per l'immobile una volta completato nelle finiture, sulla base di quanto descritto, sia pari a: 1.700,00 €/mq.

A questa cifra va dedotto l'importo dei lavori di completamento delle finiture, considerando per il pavimento, la rimozione dell'attuale pavimentazione galleggiante priva di finitura e la posa di nuova pavimentazione galleggiante completa di finitura con piastrella, in quanto soluzione economicamente e qualitativamente più vantaggiosa rispetto al mantenimento e completamento dell'attuale:

- rimozione e smaltimento pavimentazione galleggiante:

€/mq 20 x mq 105 = € 2.100,2.

- fornitura e posa nuovo pavimento galleggiante:

€/mq 100 x mq 105 = € 10.500

- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti bagno:

€/mq 65 x mq (5,5+32) = € 2.437,50

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

€ 1.000

- fornitura e posa di porte interne:

€ 500 x n. 2 = € 1.000

- completamento impianto elettrico:

€ 500

- completamento impianto climatizzazione:

€ 6.000

Complessivamente i lavori di completamento ammontano ad € 23.537,50 arrotondato ad € 23.600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 1.700,00 = 227.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento	-23.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 204.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 204.200,00**

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 15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15 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. 527 (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. 528, muro contro terra, sub. 526

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	se in sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	se in sopra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	molto bene	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	se in sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	se in sopra il massimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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 liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni circa m 2.72x5.03, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15 mq; presenta muro di fondo (controterra) in calcestruzzo e 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 buone condizioni con qualche traccia di efflorescenza a soffitto e non è mai stato utilizzato.

#### 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	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### 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: 15,00 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

BENI IN GALLARATE VIA CARLO CATTANEO 22, QUARTIERE SCIARÈ

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**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 mq posto al piano interrato con accesso carroia 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. 528 (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. 529, muro contro terra, sub. 527

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 liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni circa m 2.72x5.03, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15 mq; presenta muro di fondo (controterra) in calcestruzzo e 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 buone condizioni con qualche traccia di efflorescenza a soffitto e non è mai stato utilizzato.

**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	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**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	ufficio	134,00	0,00	204.200,00	204.200,00
B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>234.200,00 €</b>	<b>234.200,00 €</b>

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: €. 234.200,00**

#### 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: €. 234.200,00**

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: €. 234.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di bilocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 60 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 570 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 571, sub. 504 (vano scala comune), sub. 569, sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 558, sub. 571.

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 **15,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15 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. 518 (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. 519, muro contro terra, sub. 517

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:	<b>82,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.650,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.650,00
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 01/12/2019, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 04/12/2019 a U.R. Gallarate ai nn. 6037 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.200 €.

Il contratto, non essendo stato disdetto, si intende automaticamente prorogato di altri 4 anni.

L'inquilino 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 per complessivi € 111.600 così determinato: sub. 570 € 99.200; sub. 518 € 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:	€ 2.231,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	19,635

**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 19,635, di cui 19,259 per l'abitazione e 0,376 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 2.218,04 per l'abitazione ed € 13,46 per il box.

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 distribuzione degli spazi interni

### **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 67,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Trattasi di bilocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 60 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.73. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 570 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 571, sub. 504 (vano scala comune), sub. 569, sub. 507 (affaccio su rampa carraia comune); cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 504 (vano scala comune), sub. 558, sub. 571.

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:	vista esterna	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	vista notte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	vista notte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	vista notte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	inuso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	vista notte	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano terzo 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 57 mq di superficie lorda, occupa l'angolo nord/ovest del fabbricato, ha esposizione su due lati ed è interamente circondata da balcone.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; un piccolo corridoio di ingresso immette nel soggiorno con angolo cottura dotato di porta finestra che consente l'accesso al balcone; il disimpegno distribuisce gli altri locali, ovvero la camera da letto, anch'essa con accesso al balcone, ed il bagno. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato.

I locali presentano un'altezza pari a cm 273 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- ingresso mq 1.40
- soggiorno mq 16.20
- cottura mq 5.00
- disimpegno mq 3.60
- camera mq 14.10
- bagno mq 4.60

E' poi presente il balcone di circa 22 mq di superficie e larghezza cm 135, con parapetto parte in muratura, parte a ringhiera, e pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato di dimensioni 1.68x2.63 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.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento locali (escluso camera) in piastrelle rettangolari di ceramica in colore chiaro
- pavimento camera in parquet chiaro
- zoccolini in legno
- rivestimento zona cottura in piastrelle quadrate colore beige
- bagno con rivestimento in piastrelle bianche con bindelli decorativi dotato di vasca, tazza, bidet e lavandino

- pareti tinteggiate in colore bianco
- porte in legno tamburato colore noce, portoncino di ingresso del tipo blindato
- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco, videocitofono; predisposizione impianto di condizionamento.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[67,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000030019 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	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>

**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, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 1.450,00 = 97.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.150,00

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 **15,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15 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. 518 (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. 519, muro contro terra, sub. 517

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:	100%
impianti tecnici:	100%
stato di manutenzione generale:	100%
servizi:	100%

#### 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 2.74x5.19 e altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15.50 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	15,50	x	100 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>15,50</b>				<b>15,50</b>

#### 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: 15,50 x 1.000,00 = **15.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.500,00**

## 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	appartamento	67,00	0,00	97.150,00	97.150,00
B	box singolo	15,50	0,00	15.500,00	15.500,00
				<b>112.650,00 €</b>	<b>112.650,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.650,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.650,00</b>
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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.650,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di bilocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 60 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.74. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 571 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 572, sub. 504 (vano scala comune), sub. 570; cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 570, sub. 558, sub. 559, sub. 591.

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 **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 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. 548 (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. 547, sub. 507 (corsello comune), sub. 549

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:	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.150,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.150,00
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 01/03/2014, con scadenza il 28/02/2018, registrato il 06/03/2014 a U.R. Gallarate ai nn. 547 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.600 €.

Il contratto, non essendo stato disdetto, si intende automaticamente prorogato di altri 4 anni

### 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 ; 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 per complessivi € 111.600 così determinato: sub. 571 € 99.200; sub. 548 € 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:	<b>€. 1.803,42</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>19,923</b>
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 19,923, di cui 19,501 per l'abitazione e 0,422 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 1.788,30 per l'abitazione ed € 15,12 per il box.

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.

Si segnala che la finestra dell'angolo cottura misura cm 75 contro i cm 80 previsti.

### **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 **67,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di bilocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 60 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.74. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 571 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 3-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 572, sub. 504 (vano scala comune), sub. 570; cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 570, sub. 558, sub. 559, sub. 591.

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

ottima

scuola elementare

11.5 km per il via Sciarè

scuola media inferiore

buona

farmacie

ottima

municipio

10.5 km via Cattaneo

cinema

buona

negozi al dettaglio

10.5 km via Cattaneo

spazi verde

buona

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m

ottima

aeroporto distante 13 km

buona

autobus distante 300 m

ottima

autostrada distante 1 km

buona

superstrada distante 3 km

buona

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottima

esposizione:

buona

luminosità:

ottima

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano terzo 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 56 mq di superficie lorda, occupa l'angolo nord/est del fabbricato, ha esposizione su due lati ed è interamente circondata da balcone.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; un piccolo corridoio di ingresso immette nel soggiorno con angolo cottura dotato di porta finestra che consente l'accesso al balcone; il disimpegno distribuisce gli altri locali, ovvero la camera da letto, anch'essa con accesso al balcone, ed il bagno. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato.

I locali presentano un'altezza pari a cm 274 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- ingresso mq 2.55
- soggiorno mq 16.25
- cottura mq 4.00
- disimpegno mq 5.40
- camera mq 14.10
- bagno mq 4.50

E' poi presente il balcone di circa 22 mq di superficie e larghezza cm 135, con parapetto parte in muratura, parte a ringhiera, e pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato di dimensioni 1.58x2.64 e superficie netta mq 4.15, accessibile dal corso 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.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento locali (escluso camera) in piastrelle rettangolari di ceramica in colore grigio posato a corere
- pavimento camera in parquet chiaro
- zoccolini in legno
- rivestimento parete angolo cottura n piastrelle rettangolari dim. circa 10x30 colore bianco
- bagno con rivestimento in piastrelle rettangolari dim. circa 10x30 colore beige, dotato di vasca, tazza, bidet e lavandino
- pareti tinteggiate in colore bianco

- porte in legno tamburato colore bianco, portoncino di ingresso del tipo blindato
- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco, videocitofono; predisposizione impianto di condizionamento.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[54,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000030119 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	67,00	x	100 %	=	67,00
<b>Totale:</b>	<b>67,00</b>				<b>67,00</b>

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, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 1.450,00 = 97.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.150,00

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 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 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. 548 (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. 547, sub. 507 (corsello comune), sub. 549

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	Parco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	Parco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	scuola superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	scuola media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	scuola superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	scuola superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	Parco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	scuola superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	Parco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### 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 2.71x5.61 e altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 17.00 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	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

#### 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	appartamento	67,00	0,00	97.150,00	97.150,00
B	box singolo	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				<b>114.150,00 €</b>	<b>114.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 114.150,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 114.150,00</b>
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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 114.150,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 6

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 45,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di monolocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 40 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 3, ha un'altezza interna di 2.74. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 572 (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: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 571, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 573, sub. 504 (vano scala comune); cantina - sub. 555, sub. 554, sub. 509 (corsello comune), sub. 582, sub. 584

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. 520 (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. 521, muro contro terra, sub. 519

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:	61,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.250,00
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 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 : 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 per complessivi € 80.600 così determinato: sub. 572 € 68.200; sub. 520 € 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:	€. 1.351,77
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 117,66
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	13,736
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 13,736, di cui 13,335 per l'abitazione e 0,401 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 1.337,41 per l'abitazione ed € 14,36 per il box: rimane una posizione debitoria nei confronti del Condominio di complessivi € 117,66.

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, si segnala:

- 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 **45,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di monolocale posto al piano terzo di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 40 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 3, ha un'altezza interna di 2.74. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 572 (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: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 571, sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 573, sub. 504 (vano scala comune); cantina - sub. 555, sub. 554, sub. 509 (corsello comune), sub. 582, sub. 584

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:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	banco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella stanza	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano terzo 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 40 mq di superficie lorda, è posta lungo la via Sciarè, ha esposizione su un solo lato ed è dotata di balcone esteso per tutta la sua lunghezza.

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. Attualmente, mediante l'arredo, si è creata una divisione tra zona giorno e zona notte con l'impiego di un armadio. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato ed il balcone su via Sciarè che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'unità, su cui si aprono le due porte finestre del soggiorno e la finestra del bagno .

I locali presentano un'altezza pari a cm 274 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- soggiorno/notte mq 26.95
- antibagno mq 1.40
- bagno mq 3.80

E' poi presente il balcone di circa 10.80 mq di superficie e larghezza cm 130, con parapetto parte in muratura, parte a ringhiera e pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e la cantina al piano interrato di dimensioni 1.30x3.19 e superficie netta mq 4.15, accessibile dal corseello 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.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle rettangolari di ceramica in colore grigio posato a correre
- zoccolini in legno colore bianco
- rivestimento parete angolo cottura in piastrelle rettangolari dim. circa 10x30 colore bianco
- bagno con rivestimento in piastrelle rettangolari dim. circa 10x30 colore beige, dotato di doccia, tazza, bidet e lavandino
- pareti tinteggiate in colore bianco ad eccezione di una piccola porzione tra le finestre e dello schienale dell'armadio che funge da divisorio che sono di colore rosso
- porte in legno tamburato colore bianco, portoncino di ingresso del tipo blindato

- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia con interruttori e prese di colore bianco, placche di colore rosso, videocitofono; è presente impianto di condizionamento con macchina posizionata sul balcone e split sopra la porta di ingresso.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[49,49 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000033919 registrata in data 03/04/2019

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	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>

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, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 1.450,00 = 65.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.250,00

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. 520 (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. 521, muro contro terra, sub. 519

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	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	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 2.76x5.18, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 16.00 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
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

#### 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	45,00	0,00	65.250,00	65.250,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>81.250,00 €</b>	<b>81.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.250,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.250,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.250,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 7

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di 65,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di bilocale posto al piano quinto di un edificio condominiale con ascensore sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 58 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2.69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 582 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 5-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 583, sub. 504 (vano scala comune), sub. 581; cantina - sub. 572, sub. 509 (corsello comune su due lati), sub. 592.

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 15,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15.50 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. 517 (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. 518, muro contro terra, sub. 516

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:	80,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>

### **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 25/03/2024, con scadenza il 31/03/2028, registrato il 29/03/2024 a U.R. Gallarate ai nn. 1575 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.200 €.

Si segnala che il pignoramento è stato notificato in data 05.03.2024 e trascritto in data 02.04.2024

### **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 I, 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 a seguito dell'acquisto dell'area interessata da Convenzione edilizia. Viene modificata la posizione del fabbricato e delle aree oggetto a servizi

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: *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 per complessivi € 159.900 così determinato: sub. 582 € 147.500; sub. 517 € 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:	<b>€. 2.777,72</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 551,67</b>
Millesimi condominiali:	<b>20,648</b>
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 20,648, di cui 20.272 per l'abitazione e 0,376 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 2.764,26 per l'abitazione ed € 13,46 per il box. Rimane una posizione debitoria nei confronti del Condominio di complessivi € 551,67.

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.

Si segnala inoltre che l'altezza netta interna è pari a cm 269.

### **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, compresa l'altezza netta interna che risulta pari a cm 269. 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 **65,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di bilocale posto al piano quinto di un edificio condominiale con ascensore sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 58 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2.69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 582 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 5-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 su due lati (affaccio su parti comuni), sub. 583, sub. 504 (vano scala comune), sub. 581; cantina - sub. 572, sub. 509 (corsello comune su due lati), sub. 592.

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	nesso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	città	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	di 3° e 4° e 5° e 6° e 7° e 8° e 9° e 10° e 11° e 12°	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	medicina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	di 1° e 2° e 3° e 4° e 5° e 6° e 7° e 8° e 9° e 10° e 11° e 12°	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	di 1° e 2° e 3° e 4° e 5° e 6° e 7° e 8° e 9° e 10° e 11° e 12°	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	trasporti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	porti	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	collezione	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	autostrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	superstrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	in alto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	in alto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione è posta al piano quinto 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 58 mq di superficie lorda, occupa l'angolo nord/est del fabbricato, ha esposizione su due lati ed è dotato di balcone.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; un piccolo corridoio di ingresso immette nel soggiorno con angolo cottura dotato di porta finestra che consente l'accesso al balcone; il disimpegno distribuisce gli altri locali, ovvero la camera da letto, anch'essa con accesso al balcone, ed il bagno. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato.

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:

- ingresso mq 4.60
- soggiorno mq 16.30
- cottura mq 4.00
- disimpegno mq 5.15
- camera mq 14.00
- bagno mq 4.55

E' presente un balcone di circa 8 mq di superficie con accesso dal soggiorno e affaccio sulla via Cattaneo, con parapetto parte in muratura, parte a ringhiera, e pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, e due cantine adiacenti al piano interrato di dimensioni rispettivamente di 1.80x2.97 e superficie netta mq 5.35 la prima, e circa 1.30x2.97 e superficie mq 3.85 la seconda che, nel corso del sopralluogo, non è stato possibile visionare. Le cantine hanno accesso dal corsetto comune e sono delimitate da pareti in blocchetti cavi di calcestruzzo a vista, presentano pavimento in piastrelle di ceramica, porte in lamiera dotata di serratura, impianto di illuminazione.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento locali in piastrelloni quadrati di ceramica in colore grigio posato a correre
- zoccolini in legno colore bianco
- rivestimento parete angolo cottura in materiale lavabile colore grigio chiaro
- bagno con rivestimento in piastrelle come il pavimento, dotato di doccia, tazza, bidet, lavandino e attacco lavatrice
- pareti tinteggiate in colore chiaro

- porte in legno tamburato colore bianco, portoncino di ingresso del tipo blindato
- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco e videocitofono; è presente impianto di condizionamento con macchina posizionata sul balcone e split nel soggiorno.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[48,67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000031219 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	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>

#### 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, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 1.450,00 = 94.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.250,00

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 **15,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 15.50 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. 517 (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. 518, muro contro terra, sub. 516

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	Parco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	Parco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scuola superiore media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scuola alta	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	Parco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scuola superiore media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	Parco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scuola media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	Parco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scuola 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 2.75x5.20 e altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 15.50 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	15,50	x	100 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>15,50</b>				<b>15,50</b>

#### 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: 15,50 x 1.000,00 = 15.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.500,00

## 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 VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	94.250,00	94.250,00
B	box singolo	15,50	0,00	15.500,00	15.500,00
				<b>109.750,00 €</b>	<b>109.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.750,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 8

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di bilocale posto al piano sesto di un edificio condominiale con ascensore sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 45 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, 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. 584 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 6-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 585, sub. 504 (vano scala comune), sub. 589, sub. 501 (affaccio su parti comuni); cantina - sub. 555, sub. 572, sub. 592, sub. 580, sub. 509 (corsello comune).

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 **16,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.50 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. 543 (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. 542, sub. 507 (corsello comune), sub. 544.

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:	<b>68,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.900,00
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 28/06/2023, con scadenza il 30/06/2027, registrato il 29/06/2023 a U.R. Gallarate ai nn. 3000 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.200 €.  
Gli inquilini 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 ' 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 per complessivi € 93.000 così determinato: sub. 584 € 80.600; sub. 543 € 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:	€ 1.311,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	17,191
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 17.191, di cui 16.792 per l'abitazione e 0,399 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: € 1.297,27 per l'abitazione ed € 14,27 per il box.

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.

Si segnala inoltre che:

- l'altezza netta interna è pari a cm 269
- non sono state realizzate le due spallette nel soggiorno a delimitazione dell'angolo cottura
- la porta finestra ha larghezza netta cm 141 contro i 150 previsti

### **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; inoltre l'altezza interna è pari a cm 269 e non sono state realizzate le due spallette a delimitazione dell'angolo cottura. 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 **52,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di bilocale posto al piano sesto di un edificio condominiale con ascensore sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 45 mq. E' composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, 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. 584 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO, 22, piano: 6-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento - sub. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 585, sub. 504 (vano scala comune), sub. 589, sub. 501 (affaccio su parti comuni); cantina - sub. 555, sub. 572, sub. 592, sub. 580, 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	Spazio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ritiro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	di 01 sopra della casa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	Salto scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	servizi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	di 01 sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	tracce	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	di 01 sopra della casa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	Spazio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m	area verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13 km	fuori	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	entro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	vicino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	fuori	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	area verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	------------	---------------------

esposizione:	netto metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	in % di metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	in % di metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	in % di metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	in % di metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	in % di metri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione ufficio 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 45 mq di superficie lorda, occupa l'angolo sud/ovest del fabbricato, ha esposizione su due lati ed è dotato di balcone.

L'accesso avviene tramite l'androne di ingresso comune posto sulla via Cattaneo che immette nel vano scala dotato di ascensore; una piccola zona ingresso porta al soggiorno con angolo cottura dotato di porta finestra che consente l'accesso al balcone; il disimpegno distribuisce gli altri locali, ovvero la camera da letto ed il bagno. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano interrato.

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:

- soggiorno/k mq 15.60
- disimpegno mq 2.20
- camera mq 13.70
- bagno mq 4.10

E' presente un balcone di circa 8 mq di superficie con accesso dal soggiorno e affaccio verso la stazione, con spalla in muratura e parapetto a ringhiera in ferro, pavimento in piastrelle formato 10x10 colore grigio chiaro, ed una cantina al piano interrato che non è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo, di dimensioni circa 1.30x3.17 e superficie netta mq 4.10, accesso dal corsello comune, delimitata da pareti in blocchetti cavi di calcestruzzo a vista, con pavimento in piastrelle di ceramica, porta in lamiera dotata di serratura, impianto di illuminazione.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento locali in piastrelloni rettangolari di ceramica in colore grigio posato a corriere
- zoccolini in legno colore noce
- rivestimento parete angolo cottura in piastrelle di colore chiaro
- bagno con rivestimento in piastrelle rettangolari colore cioccolato, dotato di doccia, tazza, bidet, lavandino e attacco lavatrice
- pareti tinteggiate in colore bianco
- porte in legno tamburato colore noce, portoncino di ingresso del tipo blindato

- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia ed interruttori, prese e placche di colore bianco e videocitofono; è presente impianto di climatizzazione con macchina posizionata sul balcone e split nel soggiorno, il cui costo, su dichiarazione dell'inquilino, è stato suddiviso al 50% tra proprietario ed affittuario.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[65,72 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000031419 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	52,00	x	100 %	=	52,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>52,00</b>

**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, sulla base di quanto descritto, sia pari a 1.450,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.450,00 = 75.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.400,00

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 **16,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di box singolo di superficie lorda pari a circa 16.50 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. 543 (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. 542, sub. 507 (corsello comune), sub. 544.

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	vicinissima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	100 m sopra della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	vicinissima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	vicinissima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	100 m sopra della scuola	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	vicinissima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nessuno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

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

#### 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:	ottima	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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 liscio ed illuminazione artificiale.

Il box ha dimensioni nette di circa m 2.74x5.50, altezza di m 2.50 ed una superficie lorda di circa 16.50 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	16,50	x	100 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>16,50</b>				<b>16,50</b>

#### 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: 16,50 x 1.000,00 = 16.500,00

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	appartamento	52,00	0,00	75.400,00	75.400,00
B	box singolo	16,50	0,00	16.500,00	16.500,00
				<b>91.900,00 €</b>	<b>91.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.900,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.900,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
106/2024

## LOTTO 9

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

**A** appartamento a GALLARATE via Carlo Cattaneo 22, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di monolocale posto al piano sesto di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 39 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 2.67. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 585 (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. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 586, sub. 504 (vano scala comune), sub. 584; cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 569, sub. 504 su due lati (vano scala comune)

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 **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.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.150,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.150,00
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 01/08/2022, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 01/08/2022 a U.R. Gallarate ai nn. 3674 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5.760 €

### 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 I, 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 i

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 i 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 € 80.600 così determinato: sub. 585 € 68.200; sub. 522 € 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:	<b>€. 1.119,10</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>14,16</b>
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 14,16, di cui 13,784 per l'abitazione e 0,376 per il box.

Le spese indicate si riferiscono al consuntivo della gestione ordinaria 2023: ammontano ad € 1.105,64 per l'abitazione ed € 14,46 per il box.

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, si segnala:

- l'altezza netta interna è di cm 267
- 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 **43,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di monolocale posto al piano sesto di un edificio condominiale sito in via Cattaneo a Sciarè, della superficie lorda di circa 39 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 2.67. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7729 sub. 585 (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. 501 (affaccio su parti comuni), sub. 586, sub. 504 (vano scala comune), sub. 584; cantina - sub. 509 (corsello comune), sub. 569, sub. 504 su due lati (vano scala 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	asilo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	scuola	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	scuola sopra gli 11 media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	scuola media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	farmacia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	uffici sopra gli 11 media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	uffici sopra gli 11 media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	spazio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### 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 piano	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------------	---------------	------------

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	netta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	netta media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	netto media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità a destinazione abitazione 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 39 mq di superficie lorda, è posta lungo il fronte nord/ovest del fabbricato, 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 porte finestre del soggiorno e la finestra del bagno.

I locali presentano un'altezza pari a cm 267 e, sulla base della pratica edilizia depositata in Comune e dei rilievi effettuati, essi presentano all'incirca le seguenti superfici:

- sogg./k/night mq 26.95
- 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 1.24x2.15 e superficie netta mq 2.65, 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.

Le finiture sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle rettangolari di ceramica effetto legno in colore marrone chiaro posato a corere
- zoccolini in legno colore noce
- rivestimento parete angolo cottura in piastrelle rettangolari dim. circa 10x30 colore bianco
- bagno con rivestimento in piastrelle rettangolari colore cioccolato, dotato di doccia, tazza, bidet e lavandino
- pareti tinteggiate in colore bianco
- porte in legno tamburato colore bianco, portoncino di ingresso del tipo blindato
- infissi esterni in alluminio di colore grigio scuro con vetrocamera, oscuranti del tipo a tapparella in pvc colore bianco

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 sottotraccia con interruttori, prese e placche di colore bianco e videocitofono; predisposizione impianto di climatizzazione.

L'unità si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, come l'edificio in cui è collocata, di costruzione abbastanza recente. 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:



[72,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207000031519 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	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

**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