



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
203/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzina cielo-terra (escluso sub.505/sub.510) a GALLARATE via Cascina Foglia 7, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **445,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato cielo terra posto nella zona semicentrale N-E del Comune di Gallarate, con accesso da via Cascina Foglia n.7. Il fabbricato è posto a breve distanza dalla stazione FFSS e dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano-Varese. Competono inoltre parti esterne comuni di accesso al fabbricato e ai posti auto esterni con ingresso carraio e pedonale da via Cascina Foglia n.7.

Il fabbricato è composto da:

- n.6 unità ad uso abitazione con relative cantine associate

- n.1 lastrico solare

- n.6 posti auto esterni di cui due associati per vincolo urbanistico

sub.507 (abitazione) con sub.512 (posto auto)

sub.508 (abitazione) con sub.513 (posto auto)

All'interno della della proprietà sono presenti le seguenti unità (NON oggetto di stima) già vendute da e attualmente utilizzate dal proprietario :

sub.505 (abitazione-cantina) / sub.510 (posto auto esterno)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.85-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4609 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7 , piano: Piano T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.511, bcnc sub.501, sub.503, mapp.2797. Cantina: terrapieno, sub.505, parti comuni, sub.504
- foglio 5 particella 4609 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.502, bcnc sub.501, sub.504, mapp.2797. Cantina: terrapieno, sub.507, bcnc sub.501, sub.505, terrapieno.
- foglio 5 particella 4609 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7,

piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.503, bcnc sub.501, sub.514, mapp.2797. Cantina: sub.502, bcnc sub.501, sub.504, terrapieno.

- foglio 5 particella 4609 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.505, sub.501, affaccio su bcnc sub.501, affaccio su sub.504. Cantina: sub.507, terrapieno, bcnc sub.501.
- foglio 5 particella 4609 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: affaccio su sub.511 / sub.510 / bcnc sub.501, sub.508, affaccio su sub.503 / sub.502. Cantina: terrapieno, sub.506, bcnc sub.501.
Associato a sub.512 (posto auto esterno) con atto di vincolo urbanistico Trascrizione del 24/04/2012 rg.41908 rp.28361.
- foglio 5 particella 4609 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.507, bcnc sub.501, affaccio su sub.514 / sub.504 / sub.503. Cantina: sub.504, bcnc sub.501, terrapieno.
Associato a sub.513 (posto auto esterno) con atto di vincolo urbanistico Trascrizione del 24/04/2012 rg.41908 rp.28361.
- foglio 5 particella 4609 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su copertura fabbricato, affaccio su bcnc sub.501.
- foglio 5 particella 4609 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Cascina Foglia, sub.510, sub.502, mapp.2797.

- foglio 5 particella 4609 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.501, mapp.4608, mapp.5058, sub.513.
- foglio 5 particella 4609 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.501, sub.512, mapp.5058, bcnc sub.501.
- foglio 5 particella 4609 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.504, bcnc sub.501, sub.515, mapp.2797.
- foglio 5 particella 4609 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.514, bcnc sub.501, sub.516, mapp.4609.
- foglio 5 particella 4609 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.515, bcnc sub.501, sub.516, mapp.2797.
- foglio 5 particella 4609 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	445,01 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 427.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 405.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 405.000,00
Data della valutazione:	16/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Fabbricato cielo terra posto nella zona semicentrale N-E del Comune di Gallarate, con accesso da via Cascina Foglia n.7. Il fabbricato è posto a breve distanza dalla stazione FFSS e dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano-Varese. Competono inoltre parti esterne comuni di accesso al fabbricato e ai posti auto esterni con ingresso carraio e pedonale da via Cascina Foglia n.7.

Il fabbricato è composto da:

- n.6 unità ad uso abitazione con relative cantine associate
- n.1 lastrico solare
- n.6 posti auto esterni di cui due associati per vincolo urbanistico sub.507 (abitazione) con sub.512 (posto auto)
sub.508 (abitazione) con sub.513 (posto auto)

Il fabbricato è interamente di proprietà fatta eccezione per le seguenti unità (NON oggetto di stima) già vendute da e attualmente utilizzate dal proprietario distinte ai sub.505 (abitazione-cantina) / sub.510 (posto auto esterno).

Le unità di proprietà risultano libere ed inutilizzate.

A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate NON risultano contratti di affitto registrati sulle unità oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione - Restrizione di beni, stipulata il 18/09/2008 a firma di Notaio Scordo ai nn. 6259-5097

di repertorio, trascritta il 21/02/2012 a Milano 2 ai nn. 18239-3223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione - Restrizione di beni.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 501-505-509-510-511-512-513514-515-516

Annotazione - Frazionamento in quota, stipulata il 18/09/2008 a firma di Notaio Scordo ai nn. 6259-5097 di repertorio, trascritta il 21/02/2012 a Milano 2 ai nn. 18240-3224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione - Frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 502-503-504-506-507-508

Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 30/03/2012 a firma di Notaio Scordo ai nn. 12931-10959 di repertorio, trascritta il 24/04/2012 a Milano 2 ai nn. 41908-28361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Unilaterale d'obbligo edilizio - Atto di Vincolo Urbanistico.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 507-512 / Subalterni 508-513.

REALIZZATO UNITA' IMMOBILIARI MEDIANTE RECUPERO DI SOTTOTETTO ED AVENDO ALTRESI' INDIVIDUATO GLI SPAZI PER GLI OCCORRENTI PARCHEGGI PERTINENZIALI, DICHIARA CON RIFERIMENTO A QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO 64, COMMA 3, DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 27 DICEMBRE 2005, DI VINCOLARE I DUE POSTI AUTO INFRA DESCRITTI COME PERTINENZA ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTE NEL PRESENTE ATTO NEL MODO SEGUENTE: IL POSTO AUTO DESCRITTO AL PUNTO 1) E CENSITO SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 5, MAPPALE 4609, SUBALTERNO 512, VIA CASCINA FOGLIA N. 7, PIANO T, CATEGORIA C/6, CLASSE 5, MQ 12, RENDITA CATASTALE EURO 39,66; A PERTINENZA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE ALLA SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 5, MAPPALE 4609 SUB 507; NONCHE' IL POSTO AUTO DESCRITTO AL PUNTO 2) E CENSITO SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 5, MAPPALE 4609, SUBALTERNO 513, VIA CASCINA FOGLIA N. 7, PIANO T, CATEGORIA C/6, CLASSE 5, MQ 12, RENDITA CATASTALE EURO 39,66; A PERTINENZA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DEL DETTO COMUNE ALLA SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 5, MAPPALE 4609 SUB508.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2006 a firma di Notaio Scordo ai nn. 3095-2431 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161177-39803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10.

ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 3223 Registro generale n. 18239 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 3224 Registro generale n. 18240 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 3225 Registro generale n. 18241 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/06/2024 a firma di Trib. Busto A.-UNEP ai nn. 4380 di repertorio, trascritta il 25/06/2024 a Milano 2 ai nn. 85006-60875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Subalterni 502, 503, 504, 506, 507, 508, 509, 511, 512, 513, 514, 515, 516.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato cielo terra interamente di proprietà di fatta eccezione per l'unità sub.505 e sub.510.

Tutte le altre unità presenti risultano inutilizzate.

A seguito di sopralluogo NON risulta esserci una amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di Notaio Scordo ai nn. 3094-2430 di repertorio, registrato il 19/10/2006 a Magenta ai nn. 2538, trascritto il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161175-84071

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Migliore identificazione catastale (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di Notaio Scordo ai nn. 6013-4896 di repertorio, registrato il 03/07/2008 a Magenta ai nn. 2366

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/1989 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di Notaio Scordo ai nn. 3094-2430 di repertorio, trascritto il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161176-84072.

Il titolo è riferito solamente a Urbano fg.5 mapp.4609 sub.1-2 / mapp.4610-4614

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/1989 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di Notaio Scordo ai nn. 3094-2430 di repertorio, trascritto il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161176-84072.

Il titolo è riferito solamente a Urbano fg.5 mapp.4609 sub.1-2 / mapp.4610-4614

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di vendita (dal 14/06/1990 fino al

11/10/2006), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio Brighina ai nn. 129253-25973 di repertorio.

In regime di comunione dei beni con

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di vendita (dal 14/06/1990 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio Brighina ai nn. 129253-25973 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di vendita (dal 14/06/1990 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio Brighina ai nn. 129253-25973 di repertorio.

In regime di comunione dei beni con

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 20/10/1999 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 20/10/1999 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. 72-931-1 di repertorio, registrato il 12/04/2000 a Gallarate ai nn. 59781, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180874-117743.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI: Mappale 4609 sub-1 e sub.2 (soppressi) - Mappale 4614 (soppresso) / TERRENI: mapp.4614-4610 (soppressi)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/18, in forza di Successione (dal 20/10/1999 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 20/10/1999 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. 72-931-1 di repertorio, registrato il 12/04/2000 a Gallarate ai nn. 59781, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180874-117743.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI: Mappale 4609 sub-1 e sub.2 (soppressi) - Mappale 4614 (soppresso) / TERRENI: mapp.4614-4610 (soppressi)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/18, in forza di Successione (dal 20/10/1999 fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 20/10/1999 a firma di Ufficio Registro Gallarate ai nn. 72-931-1 di repertorio, registrato il 12/04/2000 a Gallarate ai nn. 59781, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180874-117743.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATI: Mappale 4609 sub-1 e sub.2 (soppressi) - Mappale 4614 (soppresso) / TERRENI: mapp.4614-4610 (soppressi)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **19549**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato, presentata il 31/05/2006 con il n. 109549 di protocollo, agibilità del 19/06/2012 con il n. 35581 di protocollo.

Fabbricato realizzato originariamente in data anteriore al 1967. Le pratiche edilizie indicate rappresentano quanto reperito e reso disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate.

DIA N. **2706**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 21/01/2008 con il n. 2706 di protocollo, agibilità del 19/06/2012 con il n. 35581 di protocollo.

Fabbricato realizzato originariamente in data anteriore al 1967. Le pratiche edilizie indicate rappresentano quanto reperito e reso disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera D.G.C. n.6 del 12/02/2024, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali estensivi - RE (Art. 31) . Norme tecniche di attuazione ed indici: IUF: 0,17 mq/mq - Hmax: 2 piani, 9 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che l'analisi in merito alle difformità edilizie e catastali si basa sulla documentazione catastale e sulla documentazione resa disponibile dell'Ufficio Tecnico del Comune. A seguito di analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate, confrontata con le verifiche a campione effettuate durante il sopralluogo, si rilevano le difformità sinteticamente indicate. ABITAZIONI - Sub.503 Lieve spostamento della parete divisoria tra bagno e disimpegno con riduzione di superficie del disimpegno. Sub.504 Lieve spostamento della parete divisoria tra bagno e disimpegno con riduzione di superficie del disimpegno. Sub.506 Larghezza del bagno lievemente superiore con conseguente minore larghezza della camera, lieve spostamento parete divisoria angolo cottura/camera. Sub.507 Lieve spostamento della parete interna di divisione del soggiorno/cucina con il disimpegno. Sub.508 – Dimensione interne lievemente differente per soggiorno/cucina e camera. CANTINE – Le cantine Sub.502-Sub.503-Sub.504 presentano una profondità maggiore di ca. cm.20 dovuta allo spostamento verso Sud della parete di divisione con il corridoio comune. Lo spostamento comporta l'occupazione da parte delle singole unità di una porzione di corridoio comune bcnc sub.501. Le cantine Sub.507, Sub.508 presentano una profondità minore di ca. cm.20 dovuta allo spostamento verso Sud della parete di divisione con il corridoio comune. La superficie del sub.507 si riduce a favore del sub.503 e la superficie del sub.508 si riduce a favore del sub.504. PROSPETTI - Sui prospetti esterni sono presenti le seguenti difformità: Prospetto Sud – mancata indicazione porta di accesso unità pt sub.504, tuttavia indicata in pianta / diversa dimensione finestre corpo scala B /minore distanza tra le finestre soggiorno p2 sub.507 / diversa indicazione finitura parapetto balcone p1 sub.505 (altra proprietà). Prospetto Ovest – diversa dimensione e posizione finestre corpo scala B / indicazione di recinzione metallica di confine cortile sub.504 in luogo di muro di recinzione. Per le difformità indicate dovrà essere presentata una Pratica in Sanatoria. Con riferimento alle difformità presenti sulle cantine e sui prospetti le pratiche edilizie dovranno essere presentate concordemente con la proprietà dei sub.505/510 (NON oggetto di pignoramento).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni e diritti: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CANTINE - Le cantine Sub.502-Sub.503-Sub.504 presentano una profondità maggiore di ca. cm.20 dovuta allo spostamento verso Sud della parete di divisione con il corridoio comune. Lo spostamento comporta l'occupazione da parte delle singole unità di una porzione di corridoio comune bcnc sub.501. Le cantine Sub.507, Sub.508 presentano una profondità minore di ca. cm.20 dovuta allo spostamento verso Sud della parete di divisione con il

corridoio comune. La superficie del sub.507 si riduce a favore del sub.503 e la superficie del sub.508 si riduce a favore del sub.504. Le modifiche effettuate al piano interrato coinvolgono parte del corridoio condominiale bene sub.501 e modificano i confini delle unità sub.507/sub.503 e sub.508/sub.504. Di conseguenza le schede catastali definiscono le cantine sub.502-sub.503-sub.504 con una superficie superiore e con le cantine sub. 507-sub.508 con una superficie inferiore a favore di altre unità. A seguito di pratica edilizia in sanatoria dovranno essere predisposte nuove schede catastali, nuovo elaborato planimetrico con successivo atto notarile di rettifica dei confini in cui dovrà essere coinvolta la proprietà del sub.505 (non oggetto di pignoramento) in quanto dovrà essere modificata la conformazione delle parti comuni Bene Comune Non Censibile sub.501. POSTI AUTO ESTERNI - Nelle pratiche edilizie 19549-2006 e 2706-2008 i 5 posti auto esterni nella porzione Ovest della proprietà sono indicati diversamente da come rappresentati nelle singole planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico. A livello catastale dovranno essere indicati i posti auto come dalle autorizzazioni edilizie con particolare riferimento ai posti P6 e P7 poiché a livello edilizio i posti auto P6 e P7 erano stati attribuiti come pertinenze alle unità realizzate nel sottotetto sub.507 e sub.508 e dimensionati con specifica superficie di mq.20,03 per P6 e di mq.21,82 per P7. Con atto di vincolo urbanistico i posti auto sono stati associati come segue: Abitazione sub.507 – Box sub.512 / Abitazione sub.508 – Box sub.513. La redistribuzione catastale con nuove planimetrie catastali dei posti auto, conformemente alle pratiche edilizie, e il nuovo elaborato planimetrico, dovranno essere oggetto di atto di rettifica in cui dovrà essere coinvolta la proprietà del sub.505/sub.510 (non oggetto di pignoramento) in quanto dovrà essere modificata la conformazione dell'area esterna Bene Comune Non Censibile sub.501. Dovrà essere presumibilmente rettificato anche l'atto di vincolo urbanistico per attribuzione dei posti auto asserviti alle unità realizzate nel sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali / Nuovo elaborato planimetrico a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA CASCINA FOGLIA 7, FRAZIONE -, QUARTIERE -

PALAZZINA CIELO-TERRA (ESCLUSO SUB.505/SUB.510)

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina cielo-terra (escluso sub.505/sub.510) a GALLARATE via Cascina Foglia 7, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **445,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato cielo terra posto nella zona semicentrale N-E del Comune di Gallarate, con accesso da via Cascina Foglia n.7. Il fabbricato è posto a breve distanza dalla stazione FFSS e dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano-Varese. Competono inoltre parti esterne comuni di accesso al fabbricato e ai posti auto esterni con ingresso carraio e pedonale da via Cascina Foglia n.7.

Il fabbricato è composto da:

- n.6 unità ad uso abitazione con relative cantine associate

- n.1 lastrico solare
 - n.6 posti auto esterni di cui due associati per vincolo urbanistico
- sub.507 (abitazione) con sub.512 (posto auto)
sub.508 (abitazione) con sub.513 (posto auto)

All'interno della della proprietà sono presenti le seguenti unità (NON oggetto di stima) già vendute da attualmente utilizzate dal proprietario :

sub.505 (abitazione-cantina) / sub.510 (posto auto esterno)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.85-3.00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4609 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7 , piano: Piano T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.511, bcnc sub.501, sub.503, mapp.2797. Cantina: terrapieno, sub.505, parti comuni, sub.504
- foglio 5 particella 4609 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.502, bcnc sub.501, sub.504, mapp.2797. Cantina: terrapieno, sub.507, bcnc sub.501, sub.505, terrapieno.
- foglio 5 particella 4609 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.503, bcnc sub.501, sub.514, mapp.2797. Cantina: sub.502, bcnc sub.501, sub.504, terrapieno.
- foglio 5 particella 4609 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.505, sub.501, affaccio su bcnc sub.501, affaccio su sub.504. Cantina: sub.507, terrapieno, bcnc sub.501.
- foglio 5 particella 4609 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: affaccio su sub.511 / sub.510 / bcnc

- sub.501, sub.508, affaccio su sub.503 / sub.502. Cantina: terrapieno, sub.506, bcnc sub.501.
Associato a sub.512 (posto auto esterno) con atto di vincolo urbanistico Trascrizione del 24/04/2012 rg.41908 rp.28361.
- foglio 5 particella 4609 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: sub.507, bcnc sub.501, affaccio su sub.514 / sub.504 / sub.503. Cantina: sub.504, bcnc sub.501, terrapieno.
Associato a sub.513 (posto auto esterno) con atto di vincolo urbanistico Trascrizione del 24/04/2012 rg.41908 rp.28361.
 - foglio 5 particella 4609 sub. 509 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su copertura fabbricato, affaccio su bcnc sub.501.
 - foglio 5 particella 4609 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: via Cascina Foglia, sub.510, sub.502, mapp.2797.
 - foglio 5 particella 4609 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.501, mapp.4608, mapp.5058, sub.513.
 - foglio 5 particella 4609 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: bcnc sub.501, sub.512, mapp.5058, bcnc sub.501.
 - foglio 5 particella 4609 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.504, bcnc sub.501, sub.515, mapp.2797.

- foglio 5 particella 4609 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.514, bcnc sub.501, sub.516, mapp.4609.
- foglio 5 particella 4609 sub. 516 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)
Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.515, bcnc sub.501, sub.516, mapp.2797.
- foglio 5 particella 4609 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA CASCINA FOGLIA n. 7, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/07/2008 Pratica n. VA0236481 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONA (n. 28358.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km.0,5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante ca. km.1,5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato cielo terra posto nella zona semicentrale N-E del Comune di Gallarate, con accesso da via Cascina Foglia n.7. Il fabbricato è posto a breve distanza dalla stazione FFSS e dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano-Varese. Competono inoltre parti esterne comuni di accesso al fabbricato e ai posti auto esterni con ingresso carraio e pedonale da via Cascina Foglia n.7.

Il fabbricato è composto da:

- n.6 unità ad uso abitazione con relative cantine associate
- n.1 lastrico solare
- n.6 posti auto esterni di cui due associati per vincolo urbanistico
- sub.507 (abitazione) con sub.512 (posto auto)
- sub.508 (abitazione) con sub.513 (posto auto)

All'interno della della proprietà sono presenti le seguenti unità (NON oggetto di stima) già vendute da e attualmente utilizzate dal proprietario :

sub.505 (abitazione-cantina) / sub.510 (posto auto esterno)

IL FABBRICATO NON È DOTATO DI ASCENSORE.

Fabbricato originariamente realizzato ante '67, completamente riqualficato con due distinti interventi nel 2006 e nel 2008 per recupero sottotetto, ristrutturazione complessiva, realizzazione appartamenti, cantine e posti auto.

Le unità sono già state utilizzate, tuttavia alla data del sopralluogo risultavano tutte libere ed inutilizzate, fatta eccezione per le unità vendute sub.505, sub.510 (NON oggetto di stima).

Le unità oggetto di stima risultano inutilizzate e con differenti necessità di manutenzione causate dallo stato di abbandono e assenza di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Le singole unità si compongono come segue:

Sub.502 – abitazione posta a piano terra con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera. Compete piccola area esclusiva esterna a Ovest e cantina a ps1. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE DISCRETE.** Necessità di interventi riguardanti imbiancature, infiltrazioni verifiche impiantistiche.

Sub.503 – abitazione posta a piano terra con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera. Compete piccola area esclusiva esterna a Ovest e cantina a ps1. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE DISCRETE.** Necessità di interventi riguardanti imbiancature, infiltrazioni verifiche impiantistiche.

Sub.504 – abitazione posta a piano terra con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera. Compete piccola area esclusiva esterna a Ovest e cantina a ps1. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE SCARSE.** Necessità di interventi riguardanti imbiancature, infiltrazioni verifiche impiantistiche.

Sub.506 – abitazione posta a piano primo con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, camera. Compete cantina a ps1. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE MOLTO SCARSE.** Necessità di interventi complessivi riguardanti gravi infiltrazioni con evidenti danni a intonaci/imbiancature/pavimenti/murature, necessità di verifiche impiantistiche.

Sub.507 – abitazione posta a piano secondo sottotetto con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere. Compete cantina a ps1 e posto auto sub.512 a piano terra. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE BUONE.** Necessità di imbiancature e verifiche impiantistiche.

Sub.508 – abitazione posta a piano secondo sottotetto con ingresso da parti condominiali, composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo. Compete cantina a ps1 e posto auto sub.513 a piano terra. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE SCARSE.** Necessità di interventi complessivi riguardanti infiltrazioni, necessità di verifiche impiantistiche.

Sub.511-513-514-515-516 – posti auto esterni con accesso dalle parti comuni. **CONDIZIONI MANUTENTIVE COMPLESSIVE SCARSE.** Necessità di manutenzione e pulizia delle pavimentazioni e delle parti a verde.

Le parti esterne dell’edificio (facciate, copertura) presentano uno stato manutentivo **SUFFICIENTE** con necessità di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Le murature di confine della proprietà presentano uno stato di manutenzione **SCARSO** con necessità di ripristini di intonaci e imbiancature.

SI PRECISA CHE I SUB.505-510 (NON OGGETTO DI STIMA) RISULTANO DI ALTRA PROPRIETA’, DI CONSEGUENZA TUTTI GLI INTERVENTI DA EFFETTUARSI SULLE PARTI COMUNI DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI IN ACCORDO.

LA DESCRIZIONE DELLO STATO MANUTENTIVO INDICA SINTETICAMENTE LE CONDIZIONI DELLE SINGOLE UNITA’, PER ULTERIORI DETTAGLI SI ALLEGA RILIEVO FOTOGRAFICO COMPLETO.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre/porte finestre realizzati in alluminio/vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole. Non è stato possibile accedere alla copertura. Le considerazioni si basano su quanto desumibile con strumenti informatici.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Spazi condominiale con marmo/pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Gres di ceramica / Parquet. Condizioni manutentive diverse in funzione delle distinte unità (vedi foto)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : Portoncini con serratura di sicurezza		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Tapparelle avvolgibili realizzate in legno		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> :		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : Autonomo con alimentazione a Elettrico con diffusori in Tipo split con unità esterna. Condizioni manutentive diverse in funzione delle distinte unità (vedi foto)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : Sottotraccia conformità: Certificazioni		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

non fornite/reperate. Nel certificato di Agibilità viene dichiarate la completezza della documentazione allegata alla domanda.

gas: Metano con alimentazione a Rete pubblica conformità: Certificazioni non fornite/reperate. Nel certificato di Agibilità viene dichiarate la completezza della documentazione allegata alla domanda.



idrico: Condominiale con alimentazione in Rete comunale conformità: Certificazioni non fornite/reperate. Nel certificato di Agibilità viene dichiarate la completezza della documentazione allegata alla domanda.



termico: Autonomo con alimentazione in Gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: Certificazioni non fornite/reperate. Nel certificato di Agibilità viene dichiarate la completezza della documentazione allegata alla domanda.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.502 Appartamento	55,14	x	100 %	=	55,14
Sub.502 cantina	5,70	x	25 %	=	1,43
Sub.502 area di proprietà esclusiva	16,00	x	30 %	=	4,80
Sub.503 Appartamento	54,08	x	100 %	=	54,08
Sub.503 Cantina	7,80	x	25 %	=	1,95
Sub.503 area di proprietà esclusiva	13,50	x	30 %	=	4,05
Sub.504 Appartamento	56,58	x	100 %	=	56,58
Sub.504 cantina	5,60	x	25 %	=	1,40
Sub.504 area di proprietà esclusiva	15,60	x	30 %	=	4,68
Sub.506 Appartamento	67,72	x	100 %	=	67,72
sub. 506 terrazzo	6,60	x	30 %	=	1,98
Sub.506 cantina	5,80	x	25 %	=	1,45
Sub.507 Appartamento	92,45	x	100 %	=	92,45
Sub.507 cantina	6,34	x	25 %	=	1,59
Sub.508 Appartamento	67,72	x	100 %	=	67,72
Sub.508 cantina	11,30	x	25 %	=	2,83

Sub.508 terrazzo	6,50	x	30 %	=	1,95
Sub.509 lastrico solare	18,00	x	10 %	=	1,80
Sub.511 posto auto esterno	12,70	x	30 %	=	3,81
Sub.512 posto auto esterno	11,70	x	30 %	=	3,51
Sub.513 posto auto esterno	11,70	x	30 %	=	3,51
Sub.514 posto auto esterno	11,70	x	30 %	=	3,51
Sub.515 posto auto esterno	11,80	x	30 %	=	3,54
Sub.516 posto auto esterno	11,80	x	30 %	=	3,54
Totale:	583,83				445,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate via Canova

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.151,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.936,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Gallarate via Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 2.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.928,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate via Canova

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio - 1° Sem. 2024

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

CCIAA Varese - Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 1.950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato della proprietà costituito da un intero fabbricato cielo-terra (escluso il sub.505/510 di altra proprietà non oggetto di pignoramento), viene stimata un UNICO LOTTO. NON APPARE IPOTIZZABILE una vendita frazionata per le evidenti difficoltà di coordinamento dei singoli assegnatari delle unità in riferimento alle opere di manutenzione ordinaria/straordinaria edili, impiantistiche, di finitura. Le opere di manutenzione ordinaria/straordinaria interessano tutte le unità. Diverse opere richiederanno interventi su unità attigue con particolare riferimento ai fenomeni di infiltrazione d'acqua. CONSIDERATA LA TIPOLOGIA E LA NATURA DEGLI INTERVENTI, LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DOVRANNO ESSERE EFFETTUATE COME UNICO INTERVENTO COMPLESSIVO.

PARTE DELLE OPERE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI DOVRANNO ESSERE REALIZZATE CONCORDEMENTE CON LA PROPRIETÀ DEI SUB.505/510 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO).

- Sono stati analizzati i dati sui valori immobiliari in zona per edifici simili reperiti dalle principali banche dati (CCIAA Varese - OMI Agenzia del Territorio) oltre ad approfondite ricerche effettuate sul mercato immobiliare locale relativo ad offerte di immobiliari.

- Sulla base dell'analisi dello stato di fatto e degli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria necessari, delle particolari criticità dovute alla necessità di pratiche edilizie da concordare con altra proprietà, degli inevitabili imprevisti prevedibili su un immobile in stato di inutilizzo, dell'acquisto in unico lotto di elevate dimensioni, si attribuisce un valore unitario nello stato di fatto di €1.000/mq. da applicare sulla superficie commerciale calcolata in mq.445, per un valore complessivo di €445.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

445.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

Riduzione per necessità di atto di rettifica ridefinizione cantine / posti auto esterni / bcnc sub.501	-5.000,00
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 440.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 440.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato lo stato della proprietà costituito da un intero fabbricato cielo-terra (escluso il sub.505/510 di altra proprietà non oggetto di pignoramento), viene considerato un UNICO LOTTO.

Stima parametrica per comparazione. Valore complessivo a corpo come somma delle unità oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari

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	Palazzina cielo-terra (escluso sub.505/sub.510)	445,00	0,00	440.000,00	440.000,00
				440.000,00 €	440.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 427.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 21.350,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 405.650,00
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
Riduzione per arrotondamento:	€. 650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 405.000,00

data 16/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio