



# TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2025 – LOTTO 6

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: [stefano.arcari@fastwebnet.it](mailto:stefano.arcari@fastwebnet.it)

PEC: [stefano.arcari@archiworldpec.it](mailto:stefano.arcari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2025

## LOTTO 6

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

**A** **Box auto doppio e locale sgombero** a GALLARATE (VA) Corso Leonardo Da Vinci, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50m il box auto e 2,60m il locale sgombero.

Identificazione catastale:

- sezione urbana AR, foglio 2, particella 3173, subalterno 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 87,00mq (superficie catastale 74,00mq), rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Corso Leonardo Da Vinci n° 31, piano: S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante variazione toponomastica del 18/04/2024 Pratica n. VA0090198 in atti dal 18/04/2024 variazione di toponomastica (n. 90198.1/2024).  
Coerenze box auto, da nord e proseguendo in senso orario: rampa veicolare comune, box auto fg AR/2 mappale 3173 sub 22, corsello comune, box auto fg AR/2 mappale 3173 sub 44.  
Coerenze locale sgombero, da nord e proseguendo in senso orario: rampa veicolare comune, locale sgombero fg AR/2 mappale 3173 sub 22, terrapieno, locale sgombero fg AR/2 mappale 3173 sub 17.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>00,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.017,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 35.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/09/25</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Presenza di vario materiale di indefinita provenienza.

#### **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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio dott. La Cava Michelangelo del 24 ottobre 2011 repertorio n° 15935/10130 ed iscritta presso Milano 2 in data 27 ottobre 2011 al numero generale 123287 e al numero particolare 26332 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per capitale di € 280.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 560.000,00, durata 20 anni, a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A margine dell'iscrizione sussiste la seguente nota: in data 22 novembre 2011 ai nn. 132721/23233 di frazionamento in quota € 97.050,00 (€ 48.525,00).

L'ipoteca riguarda anche altri beni.

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 12 febbraio 2019 repertorio n. 2278/10319 ed iscritta presso Milano 2 in data 14 febbraio 2019 al numero generale 18553 e al numero particolare 3068 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per capitale di € 63.406,33 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 126.812,66, a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'ipoteca riguarda anche altri beni.

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**, derivante da ingiunzione fiscale di pagamento, atto Ica Imposte Comunali Affini Srl di Roma del 15 maggio 2017 repertorio n. 240/2017, riferimento n° 9809585 ed iscritta presso Milano 2 in data 29 gennaio 2020 al numero generale 10445 e al numero particolare 1637 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per capitale di € 22.425,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 44.850,00, a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'ipoteca riguarda anche altri beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento Immobiliare** atto Uff. Giud. Tribunale Di Asti del 1 aprile 2025 repertorio n. 1468 e trascritto presso gli Uffici di Milano 2 in data 2 maggio 2025 al numero generale 60660 e al numero particolare 42023 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Il pignoramento riguarda anche altri beni.

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:	€. 260,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 55,25
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 438,74
Millesimi:	11,05

L'amministratore pro tempore ha segnalato, con mail inviata allo scrivente in data 02/09/2025, che sono state deliberate le spese per l'ottenimento dell'agibilità, ma non sono ancora quantificate economicamente nel dettaglio, inoltre con delibera del 20/02/2025 si intenta azione legale verso la proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* prevedendo un iniziale costo legale di euro 4.000,00. Avviata procedura di mediazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Atto pubblico notarile di trasferimento sede sociale del Notaio dott. Valentino Elpidio del 25 novembre 2023 repertorio n. 78418/52988 e trascritto presso Milano 2 in data 5 dicembre 2023 al numero di registro generale 165465 e numero di registro particolare 116022 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Gallarate (VA)

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il bene è pervenuto per atto di compravendita del Notaio dott. Cavagna Carlo del 10 marzo 2011 repertorio n. 20180/11153 e trascritto presso l'Ufficio di Milano 2 in data 23 marzo 2011 al numero di registro generale 32478 e numero di registro particolare 18830 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Gallarate (VA).

A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il bene è pervenuto per atto pubblico notarile di permuta del Notaio dott. Cavagna Carlo del 4 agosto 2009 repertorio n. 18196/9732 e trascritto presso Milano 2 in data 6 agosto 2009 al numero di registro generale 103851 e numero di registro particolare 62734 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Gallarate (VA).

Ad \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà veniva venduto “...*il complesso immobiliare in corso di costruzione ad uso residenziale, terziario, commerciale ed autorimesse...*” con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio dott. Tacchini Valerio del 15 aprile 2004 repertorio n. 23079/3587 e trascritto presso Milano 2 in data 16 aprile 2004 al numero di registro generale 51777 e numero di registro particolare 25926 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Gallarate (VA).

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE**

- 1) **C.E. 152/1992** *costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed uffici e di un fabbricato ad uso abitazione* a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* emessa in data 23/11/1992, successiva variante emessa in data 17/10/1994.
- 2) **DIA n° 5580/2004** del 17/02/2004 per *opere di completamento dei fabbricati residenziali* a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 3) **DIA n° 20650/2005** del 21/05/2005 per *demolizione parziale di volume a rustico con riduzione delle unità abitative* a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 4) **DIA n° 7249/2005** per opere di completamento alla C.E. 152/1992 e alla DIA 5580/2004 e recupero del sottotetto.
- 5) **Permesso di Costruire n° 29/2008** emesso in data 14/04/2008 a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Il complesso residenziale in cui è inserita l'unità in esame è privo di agibilità, secondo la relata di notifica datata 26/10/2011 per la richiesta di agibilità parziale di una villa ed una autorimessa inserite nell'immobile, il Comune di Gallarate rispondeva che la documentazione doveva essere integrata da:

Dichiarazione del Direttore Lavori di rispetto delle norme vigenti, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;  
Relazione a strutture ultimate delle opere in cemento armato e relativo collaudo oppure dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori che certifichi l'idoneità statica dell'immobile in assenza di opere in cemento armato;  
Dichiarazione redatta da tecnico abilitato con il quale si attesta che le opere realizzate rispettano la Legge n. 13/1989 e successive modificazioni;  
Certificato di Prevenzione Incendi o Dichiarazione di Inizio all'esercizio dell'attività in attesa di sopralluogo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Varese;  
Legge n. 10/1991;  
Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/1999 e successive modificazioni;  
Firma del Costruttore sulle tavole grafiche e presentazione del relativo D.U.R.C., visura camerale e indicazione dell'organico medio annuo;  
Certificato di Regolare Esecuzione, da richiedere al Settore Tecnico di questo Comune, per le opere di urbanizzazione previste nella Convenzione.

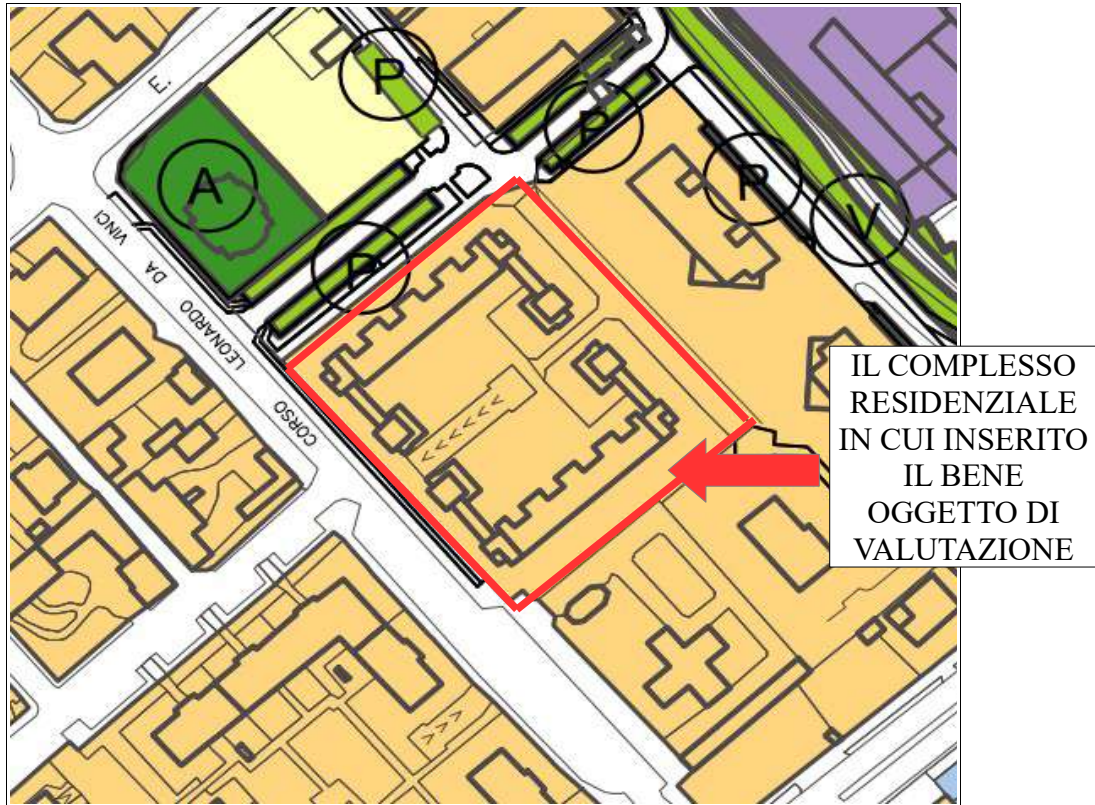
*Stralcio richiesta agibilità parziale (n° prot. 34230/2011) pagina 27/478 del doc. telematico del P. di C. 29/2008*

In seguito all'accesso agli atti dello scrivente, il SUE di Gallarate non ha rilasciato documentazione successiva al P. di C. 29/2008 relativa al complesso residenziale, pertanto non si hanno notizie di sviluppi in merito alla mancanza di agibilità dopo il 2011. Tuttavia, l'attuale amministratore condominiale ha dichiarato che sono state deliberate le spese per ottenerla, il che conferma la sua assenza. Resta da definire quali documenti siano necessari e i relativi costi, considerando che l'amministratore ha specificato come le spese non siano ancora state quantificate nel dettaglio.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT VIGENTE – PIANO DELLE REGOLE approvato con delibera C.C. N° 30 del 04/06/2015.

Il complesso edilizio in cui è situato il beni oggetto della presente perizia è situato all'interno degli “ambiti residenziali semintensivi (art. 29 N.T.A.).



Stralcio tavola PGT “RT 1.6 - Piano delle Regole – Ambiti territoriali omogenei

	Ambiti residenziali semintensivi - RSI (Art. 29) IUF: 0,67 mq/mq - Hmax: 5 - 6 piani, 19 m
--	---

### Art. 29 Ambiti residenziali semintensivi - RSI

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

#### a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani

Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento

dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegna in tali spazi.

#### g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

#### P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- SIp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a

Piano Attuativo.

#### h) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

#### **DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ**

L'assenza del certificato di agibilità rende difficile determinare con esattezza la documentazione che l'ente competente (SUE) potrebbe richiedere per sanare la situazione, anche perché non sono al momento definiti i costi della procedura.

Tuttavia, basandosi sui requisiti richiesti dal SUE di Gallarate in precedenti istanze (anno 2011), è possibile ipotizzare che la documentazione mancante sia la seguente:

- Dichiarazione di conformità alle norme urbanistiche del Direttore dei Lavori, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
- Relazione sulle strutture in cemento armato e relativo collaudo statico oppure, in assenza di tali opere, dichiarazione sostitutiva del Direttore dei Lavori che attesti l'idoneità statica dell'immobile.
- Certificato di regolare esecuzione per le opere di urbanizzazione primaria, da richiedere al Settore Tecnico Comunale.
- Certificato di Prevenzione Incendi.
- Autorizzazione allo scarico idrico nella fognatura comunale, ai sensi del D.Lgs. 152/1999.
- Attestazione di conformità alla Legge 10/1991 sul risparmio energetico, redatta da un tecnico abilitato.
- Sottoscrizione delle tavole progettuali da parte del Costruttore.

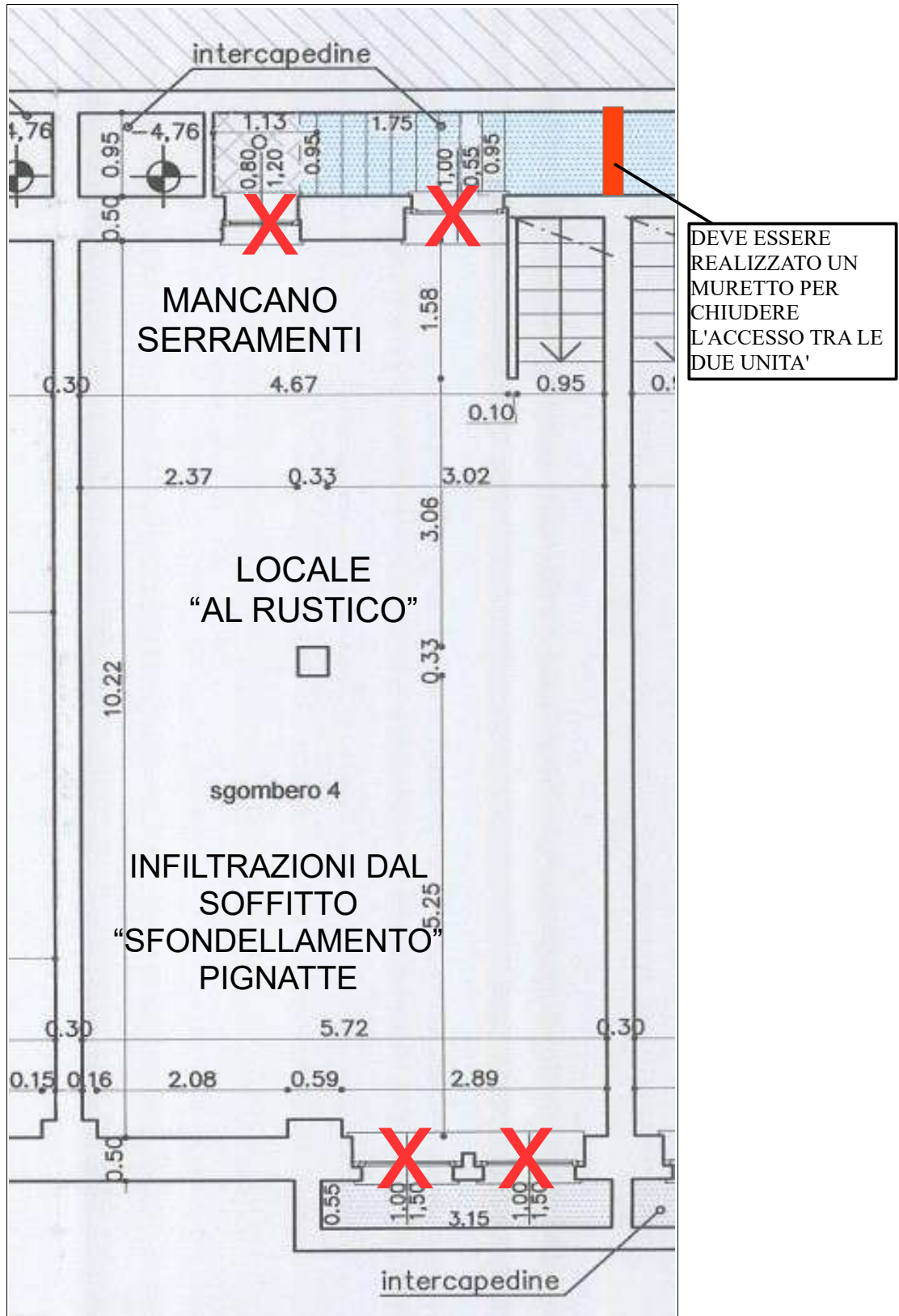
#### **COSTI DA SOSTENERE PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ**

Alla luce delle criticità emerse, la determinazione di una decurtazione precisa sul valore dell'immobile risulta di difficile quantificazione in sede peritale. Ciò è imputabile all'impossibilità di definire gli esatti oneri per la regolarizzazione senza aver preventivamente avviato le pratiche presso gli enti competenti (Vigili del Fuoco e SUE del Comune di Gallarate) e senza conoscere i costi dei professionisti incaricati dal condominio. Solo a seguito della presentazione delle istanze, infatti, gli Enti potranno emettere i propri atti determinativi, specificando gli importi dovuti e le eventuali prescrizioni tecniche.

Si propone, pertanto, di applicare un **coefficiente di deprezzamento forfettario e prudenziale del 10% sul valore del bene**. Tale percentuale tiene conto, in linea generale, dei costi complessivi attesi (incluse oblazioni, oneri professionali e interventi sull'edificio) per il conseguimento dell'agibilità.



Stralcio della tavola di progetto "2V1" del P. di C. 29/2008 – piano secondo interrato – box auto



Stralcio della tavola di progetto "2V1" del P. di C. 29/2008 – piano primo interrato – locale sgombero

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala una non corrispondenza tra la consistenza superficiale dichiarata nella visura catastale e quanto rilevato dallo scrivente.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nulla da segnalare.

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nulla da segnalare.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità degli impianti: il box auto e il locale sgombero sono mancanti dell'impianto elettrico, pertanto tenuto conto delle opere che dovranno essere eseguite sugli esistenti, occorrerà predisporre le dichiarazioni di conformità dello stesso ad opere ultimate.

BENI IN GALLARATE CORSO LEONARDO DA VINCI  
**BOX DOPPIO E LOCALE SGOMBERO**  
DI CUI AL PUNTO A

**Box auto doppio e locale sgombero** a GALLARATE (VA) Corso Leonardo Da Vinci, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al secondo piano interrato, ha un'altezza interna di 2,50m il box auto e 2,60m il locale sgombero.

Identificazione catastale:

- sezione urbana AR, foglio 2, particella 3173, subalterno 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 87,00mq (superficie catastale 74,00mq), rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Corso Leonardo Da Vinci n° 31, piano: S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), derivante variazione toponomastica del 18/04/2024 Pratica n. VA0090198 in atti dal 18/04/2024 variazione di toponomastica (n. 90198.1/2024).

Coerenze box auto, da nord e proseguendo in senso orario: rampa veicolare comune, box auto fg AR/2 mappale 3173 sub 22, corsello comune, box auto fg AR/2 mappale 3173 sub 44.

Coerenze locale sgombero, da nord e proseguendo in senso orario: rampa veicolare comune, locale sgombero fg AR/2 mappale 3173 sub 22, terrapieno, locale sgombero fg AR/2 mappale 3173 sub 17.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il box auto è posto al secondo piano interrato ed ha una superficie lorda di circa 31,00mq  $[(0,25+5,74) \times (0,25+0,125+4,82) = (5,99 \times 5,20)]$  ed un'altezza utile di circa 2,50m. La struttura è caratterizzata da muri di separazione tra i box realizzati in cemento armato. La copertura è costituita da un solaio in predalles, mentre la pavimentazione presenta una finitura in massetto cementizio liscio. Manca una basculante e la porta in ferro nel vano disimpegno/scala che conduce al locale sgombero posto al primo piano interrato.

Sotto il profilo manutentivo, le condizioni dell'autorimessa non risultano ottimali. Sono evidenti segni di percolazioni dal solaio sovrastante, che fanno sospettare la presenza di infiltrazioni.

Attraverso il disimpegno posto in fondo al lato nord ed una scala in c.a. a "rustico" di 8,00mq lordi  $[(0,125 + 0,25 + 0,95) \times (5,73+0,25) = (1,33 \times 5,98)]$ , si accede al grande locale sgombero delle dimensioni di circa 67,00mq lordi  $[(0,25 + 5,72) \times (10,25+1,00) = (5,97 \times 11,25)]$ . Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è a "rustico", privo di rivestimenti. Sul lato sud è presente una bocca di lupo con due aperture in cui dovevano essere installati dei serramenti, mancanti, così pure sul lato nord vi è la presenza di due vani finestra privi dei relativi serramenti. Sempre sul lato nord è presente un'altra intercapedine munita di scale in c.a., accessibile da una apertura priva di porta: originariamente le scale accedevano all'area esterna del piano terra, ora l'accesso è stato chiuso con grata in ferro. Manca il muro di divisione tra questa intercapedine e quella dell'unità confinante, di fatto si può accedere all'altra unità. Si segnalano estesi fenomeni di infiltrazione di acqua dal solaio con "sfondellamento" delle pignatte, causato dalla mancata tenuta delle sovrastanti guaine impermeabilizzanti.



*Il box auto privo di una basculante*



*Il locale sgombero con il puntellamento dove si è danneggiato il solaio*

*Importanti danni sul solaio*



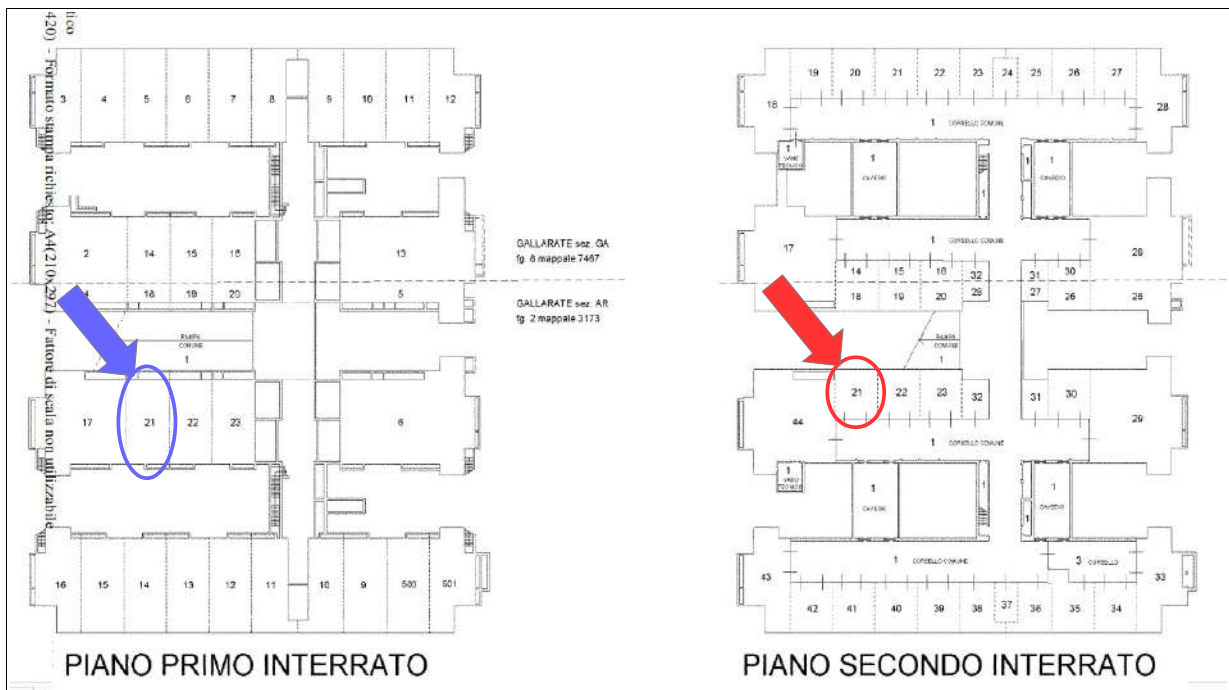
*Altra foto, sullo sfondo i vani finestra privi di serramenti*



La scala di comunicazione tra box auto e locale sgombero



La scala posta nell'intercapedine con grata sovrastante



Elaborato planimetrico con indicato il box doppio (freccia ed ellisse rossa)  
ed il locale sgombero (freccia ed ellisse e blu)

**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 e personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda box auto	31,00 x	100% =	31,00
Superficie lorda locale sgombero e disimpegno di collegamento (considerata direttamente comunicante con il "vano principale" box auto)	75,00 x	50% =	37,50
arrotondamento			0,50
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>		<b>69,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Si ritiene di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi.

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2024), dove vengono riportati, per il Comune di Gallarate, fascia/zona: Periferica Loc.Ta Arnate; Limite Nord:V. Ferrario,V.Buonarroti;Limite Est:Ffs, i seguenti valori:

Box - stato conservativo normale: minimo 550,00€/mq – massimo 800,00€/mq

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il Comune di Gallarate, fascia/zona: Periferica Loc.Ta Arnate; Limite Nord:V. Ferrario,V.Buonarroti;Limite Est:Ffs, i seguenti valori:

Box: minimo 670,00€/mq – massimo 880,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A:  $(550,00€/mq + 800,00€/mq)/2 = 675,00€/mq$

punto B:  $(670,00€/mq + 880,00€/mq)/2 = 775,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(675,00€/mq + 775,00€/mq)/2] = 725,00€/mq$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,00mq x 725,00€/mq = € 50.025,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1 (-10% valore di mercato)	-€ 5.025,00
Mancanza di una basculante del box auto, dei serramenti nel locale sgombero, delle finiture sulle pavimentazioni, stato manutentivo generale scarso, sistemazione dei plafoni previa risoluzione dei fenomeni infiltrativi presumibilmente dalle impermeabilizzazioni della pavimentazione/area a verde di altra proprietà posta al piano terra, formazione di muretto di separazione tra le due unità confinanti nell'intercapedine nel secondo piano interrato locale sgombero (-20% valore di mercato)	- € 10.005,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 35.017,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 35.017,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Box auto e locale sgombero	69,00	0,00	€ 35.017,50	€ 35.017,50
				<b>€ 35.017,50</b>	<b>€ 35.017,50</b>

<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.017,50</b>
---	--------------------

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

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>€ 35.017,50</b>
--	--------------------

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Arrotondamento:

**-€ 17,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 35.000,00**

data 20/09/2025

il tecnico incaricato

Arch. Stefano Arcari