



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. con sede in Varese, via Valgella, 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ambrogio Antonio Bossi

CF: BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello, della superficie commerciale di **303,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare con ampio giardino pertinenziale realizzata su due piani fuori terra, con annesso piano interrato ad uso cantina e piano sottotetto non abitabile, ubicata nel Comune di Gallarate (VA), in via della Liberazione, al civico numero 25. La villa è composta al piano terra da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e bagno, mentre al piano primo da tre camere da letto, ampio disimpegno, un bagno e tre balconi. Al piano interrato sono ricavati locali adibiti a cantina, mentre al piano sottotetto è ricavata una soffitta al rustico non abitabile. Tutti i piani sono collegati da ampio vano scala interno all'abitazione. All'unità abitativa sono annessi fabbricati accessori realizzati nell'area pertinenziale lungo il confine di proprietà, nello specifico una serra, un ripostiglio/serraglio, un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio-lavanderia e corpo di fabbrica ad uso autorimessa. L'area esterna di pertinenza è in parte pavimentata (vialetti, marciapiedi e aree di manovra) ed in parte piantumata e seminata a prato (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 25, piano: Piano S1-T - 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita rogito notaio Mario Lainati di Gallarate in data 11 luglio 1989 numero 32843/6525 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 28 luglio 1989 ai numeri 46706/63489
Coerenze: a nord mappale 3357, mappale 3356, mappale 1541, a est mappale 3347, a sud mappale 3346, mappale 2309, a ovest mappale 2658, mappale 2089
- foglio 9 particella 1574 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità mapp. 1574 sub. 503, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 504, cortile mapp. 1574

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. Sviluppa una superficie di circa 44 mq e altezza utile interna di 2,48 metri. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed

esterne intonacate e tinteggiate, basculante sezionale di tipo automatizzato e finestre in ferro/alluminio con vetro singolo. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse. Tale corpo di fabbrica autorizzato ricomprende anche una porzione di autorimessa ricadente sull'altro subalterno, ovvero il sub. 503.

A.2 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1541, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 502, cortile mapp. 1574, altra unità mapp. 1574 sub. 504

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculanti in alluminio verniciate. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata in parte nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse, ed in parte nel corpo di fabbrica più alto, realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi. Tale corpo di fabbrica non autorizzato non è sanabile in quanto realizzato al confine e con altezza massima non rispondente alle NTA del PGT vigente, pertanto dovrà essere demolito. Potrà essere mantenuta solo la porzione ricavata nel corpo di fabbrica più basso (edificio autorizzato), che risulta collegata con l'altra porzione di cui al sub. 502. Pertanto, per la valutazione di stima verrà presa in considerazione solo la porzione autorizzata facente parte del corpo di fabbrica più basso

B terreno residenziale a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno pertinenziale ad uso giardino, annesso all'abitazione di cui al mappale 1574, inserito in più ampia area completamente recintata facente parte del compendio residenziale, avente accesso dalla via Liberazione al civico numero 25. Il cancello carraio/pedonale e il vialetto carraio interno in pavè che danno accesso all'abitazione e ai fabbricati accessori (mapp. 1574) ricadono in parte sul mappale 2309 e in parte sul mappale 3346.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana CAIELLO (B), partita 1343, qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 450, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3346, MAPPALE 2310, MAPPALE 2658
Terreno facente parte di più ampia area delimitata da recinzione del compendio residenziale di cui al mapp. 1574 - 2309 - 3346

C terreno residenziale a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno pertinenziale ad uso giardino, annesso all'abitazione di cui al mappale 1574, inserito in più ampia area completamente recintata facente parte del compendio residenziale, avente

accesso dalla via Liberazione al civico numero 25. Il cancello carraio/pedonale e il vialetto carraio interno in pavè che danno accesso all'abitazione e ai fabbricati accessori (mapp. 1574) ricadono in parte sul mappale 2309 e in parte sul mappale 3346.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3346 (catasto terreni), sezione urbana CAIELLO (B), partita 2808, qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 596, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 4,16 €, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/07/1990 in atti dal 28/01/1994 TAB.N. 3/94 (n. 2114.1/1990)

Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3347 e 3348, MAPPALE 3345, MAPPALE 2309

Terreno facente parte di più ampia area delimitata da recinzione del compendio residenziale di cui al mapp. 1574 - 2309 - 3346

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	303,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,61 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 509.360,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 509.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 509.360,00
Data di conclusione della relazione:	23/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ULTERIORI FORMALITA': Trascrizione nn. 41001/59532 del 19 giugno 1999 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio - Scrittura privata autenticata dal notaio Edo Franco Ferrazzi di Gallarate in data 27/02/1990, numero 143818 di repertorio a firma NOTAIO FERRAZZI EDO FRANCO trascritto il 19/06/1999 ai nn. 59532/41001 a favore di COMUNE DI GALLARATE codice fiscale 00560180127 contro per gli immobili di propria spettanza. Riguarda i seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCT fg. 9 part. 2308 & NCT fg. 9 part. 2309 - NCT fg. 9 part. 697

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**, stipulata il 29/09/2016 a firma di notaio Luca Graffeo di Gallarate ai nn. 1802/1030 di repertorio, iscritta il 03/10/2016 a Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 ai nn. 20571/109710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario.

Importo ipoteca: € 870.00.

Importo capitale: € 435.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 501 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 502 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 503 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 1574 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 2309

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 07/02/2023 a Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 ai nn. 10576/15879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso Tribunale di Busto Arsizio in data 16/01/2023, numero rep. 115.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in Comune di Gallarate (VA), NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 501 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 502 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 503 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 1574 - NCT sezione CAIELLO (B) fg. 9 part. 2309.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte

pignoramento, trascritta il 06/03/2025 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 28698/19588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 03/03/2025 n. rep. 969.

La formalità è riferita solamente a Grava su Gallarate Sezione Urbana CA Fg. 9 Part. 3346

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 11/07/1989 a firma di notaio Mario Lainati di Gallarate ai nn. 32843/6525 di repertorio, trascritto il 28/07/1989 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 46706/63489.

Il titolo è riferito solamente a diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Gallarate censite al NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 1 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 2 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1763 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 1574 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 696 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 2308 - NCT sezione CAIELLO FG. 9 PART. 2309.

I beni NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 subb. 501-502-503 SONO STATI ORIGINATI GIUSTA variazione DEL 30/04/2015 PRATICA va0084048 in atti dal 30/04/2015 AMPLIAMENTO, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46912.1/2015), dalla soppressione dei seguenti beni: NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 1 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1574 sub. 2 - NCEU sez. urb. CA fg. 3 part. 1763. Il mappale 1574 a seguito di Tipo Mappale del 20/04/2015 Pratica n. VA0070694 in atti dal 20/04/2015 presentato il 20/04/2015 (n. 70694.1/2015), ha incorporato la part. 696 e la part. 2308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 14/12/2023), con atto stipulato il 14/04/2023 a firma di Notaio Flaviano Atzori ai nn. 26206/24147 di repertorio, trascritto il 20/04/2023 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 54472/37783.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Terreni al Fig. 9 Sez. Urbana CA Particella 3346 (ex part. 697).

Il bene Part. 3346 si è costituito a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/07/1990 in atti dal 28/01/1994 TAB.N. 3/94 (n. 2114.1/1990)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/07/1989 fino al 14/04/2023), con atto stipulato il 11/07/1989 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 32843 di repertorio, trascritto il 28/07/1989 ai nn. 63490/46707.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Catasto Terreni al Fig. 9 Sez. Urbana CA Particella 3346

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ante 1942.

Trattasi di immobile costruito prima del 1942 (dato desumibile dalla scheda catastale originale registrata in data 29/12/1940).

CONCESSIONE EDILIZIA N. **167/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuova recinzione, rilasciata il 04/05/1961

CONCESSIONE EDILIZIA N. 349/1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione serra, rilasciata il 15/09/1961, agibilità del 01/04/1966

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 312, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione di un fabbricato di abitazione, presentata il 08/11/1991 con il n. 18408 di protocollo, rilasciata il 22/11/1991 con il n. 18408/739 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/1990 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 05/08/1989, rilasciata il 30/03/1990 con il n. 14347/739 di protocollo, agibilità del 27/07/2001.

La presente Concessione si proponeva di realizzare una costruzione a destinazione residenziale plurifamiliare da erigersi, a seguito di approvazione con Delibera del 25.03.1980 n. 30255 della G.R. con il vincolo di realizzare un PPA approvato in data 26.07.1984 con atto n. 160, su mappali, al tempo di proprietà della particelle 2309-2308 e 697 fruendo della volumetria edificabile ad essi pertinente. Gli spazi, le aree dei mappali, dove non sarebbe stata prevista la realizzazione dell'opera, sarebbero comunque stati vincolati con una volumetria residua non utilizzata di mc 177,59 per la costruzione di altri edifici a destinazione residenziale a completamento del compendio immobiliare in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 delle NTA . Il titolo è riferito solamente al Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq; Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria; Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione e il box auto (corpo di fabbrica più basso) sono stati realizzati ante 1942. Sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato di fatto e le schede originarie del 1940, modifiche che possono essere intervenute prima della Legge Urbanistica 1150 del 1942. La loro presenza è legittimata anche dalle successive pratiche edilizie presentate nel 1961 per la realizzazione della recinzione e delle serra in cui tali corpi di fabbrica vengono regolarmente rappresentati nelle tavole grafiche. Le difformità riguardano i corpi di fabbrica accessori, nello specifico i due vani posti in aderenza all'abitazione e all'autorimessa, aventi accesso dal cortile e altezza utile interna pari a m. 1,95 e m. 1,75 (all'interno dei quali è ricavata una lavanderia e un ripostiglio) e il ripostiglio/serraglio posizionato tra il box auto (in aderenza) e la serra, avente accesso dal cortile e altezza utile interna pari a m. 1,85. Tali volumi sono stati realizzati in assenza di pratiche edilizie autorizzative (fabbricati accessori che non compaiono nè sulla scheda originaria del 1940, nè sulle pratiche edilizie riguardanti la realizzazione della recinzione e della serra, nè sono state presentate pratiche edilizie successive). Anche la porzione di box auto che presenta corpo di fabbrica più alto è stato realizzato in assenza di pratiche edilizie autorizzative (come detto compare sulla scheda originaria del 1940 e sulle successive pratiche edilizie della recinzione e della serra solo il corpo di fabbrica più basso posto all'angolo del confine di proprietà). Tale volume non autorizzato non può essere sanato in quanto presenta altezza maggiore di m. 2,50 (altezza massima consentita dal PGT per fabbricati accessori al confine) e pertanto andrà demolito. Di conseguenza verrà demolito anche il serraglio/ripostiglio posto in aderenza alla porzione di box oggetto di demolizione. Il portico

d'ingresso è stato chiuso con serramenti in ferro-vetro, elementi che andranno rimossi in quanto non autorizzati (ripristinare la veranda aperta). Una volta demoliti i fabbricati accessori non autorizzati e non sanabili occorrerà aggiornare le schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione dei corpi di fabbrica accessori abusivi e rimozione serramenti a chiusure del portico d'ingresso, compreso smaltimento macerie e ripristini; presentazione pratica edilizia in sanatoria per fabbricato accessorio e aggiorn. catasto: € 15.000,00

Il corpo di fabbrica realizzato al confine in aderenza all'abitazione e all'autorimessa, avendo altezza all'estradosso inferiore a m. 2,50, potrà essere recuperato, ma esclusivamente come spazi accessori ad uso ripostiglio (attualmente è ricavata all'interno una lavanderia che andrà rimossa). Andrà presentata pratica edilizia in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state aggiornate le schede catastali con lo stato dei luoghi. E' stata effettuata verifica con rilievo celerimetrico riguardante l'allineamento del confine tra i due mappali 3346 (oggetto di esecuzione) e 3345 (non oggetto di esecuzione), il primo di proprietà del _____ e il secondo di altra proprietà confinante non oggetto di esecuzione, le cui risultanze hanno confermato la correttezza del FRAZIONAMENTO del 1990, in forza del quale vennero costituiti i due mappali; il confine giace sulla mezzeria del muretto di recinzione tra le due proprietà (si allega alla perizia relazione tecnica con rilievo celerimetrico condotto presso i luoghi).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Il mappale 3346 (ex part. 697) è stato costituito in forza di FRAZIONAMENTO del 12/07/1990 in atti dal 28/01/1994 TAB.N. 3/94 (n. 2114.1/1990). L'ex part. 697, di concerto con il mappale 2309 e 2308 (ora fuso con la particella 1574), risultano soggetti a ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO stipulato in data 27/02/1990 per la quale la capacità edificatoria veniva utilizzata per la realizzazione di altro fabbricato residenziale su mappale confinante, attualmente 3345 anch'esso costituito con FRAZIONAMENTO DEL 1990, con una volumetria residua di mc 177,59 per la costruzione di altri fabbricati sull'area oggetto di intervento. Tale potenziale volumetria residua ad oggi ricadrebbe sui mappali 3346 e 2309, ma la questione andrebbe approfondita con un calcolo globale sull'intero comparto residenziale con verifica degli indici urbanistici in ordine alle volumetrie effettivamente realizzate e alla verifica degli indici quali superficie coperta e superficie drenante, aspetti non di semplice definizione in sede di redazione di perizia estimativa, che andrebbero meglio indagati e approfonditi con i Tecnici comunali, considerato anche che con il vigente PGT è cambiato l'indice di edificabilità rispetto all'epoca dell'intervento.

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

BENI IN GALLARATE VIA DELLA LIBERAZIONE 25, FRAZIONE CAIELLO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello, della superficie commerciale di **303,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare con ampio giardino pertinenziale realizzata su due piani fuori terra, con annesso piano interrato ad uso cantina e piano sottotetto non abitabile, ubicata nel Comune di Gallarate (VA), in via della Liberazione, al civico numero 25. La villa è composta al piano terra da ampio ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina e bagno, mentre al piano primo da tre camere da letto, ampio disimpegno, un bagno e tre balconi. Al piano interrato sono ricavati locali adibiti a cantina, mentre al piano sottotetto è ricavata una soffitta al rustico non abitabile. Tutti i piani sono collegati da ampio vano scala interno all'abitazione. All'unità abitativa sono annessi fabbricati accessori realizzati nell'area pertinenziale lungo il confine di proprietà, nello specifico una serra, un ripostiglio/serraglio, un corpo di fabbrica ad uso ripostiglio-lavanderia e corpo di fabbrica ad uso autorimessa. L'area esterna di pertinenza è in parte pavimentata (vialetti, marciapiedi e aree di manovra) ed in parte piantumata e seminata a prato (giardino).

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 1.274,36 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 25, piano: Piano S1-T - 1- 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita rogito notaio Mario Lainati di Gallarate in data 11 luglio 1989 numero 32843/6525 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 28 luglio 1989 ai numeri 46706/63489
Coerenze: a nord mappale 3357, mappale 3356, mappale1541, a est mappale 3347, a sud mappale 3346, mappale 2309, a ovest mappale 2658, mappale 2089
- foglio 9 particella 1574 (catasto terreni), sezione urbana CA, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

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, Cassano Magnago, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km
autostrada distante 2 km
aeroporto distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:

5 ★★★★★

qualità dei servizi:

5 ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di villa residenziale unifamiliare costituita da piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto non abitabile con annesso terreno pertinenziale ad uso giardino. L'accesso pedonale e carraio al fabbricato avvengono tramite strada interna di collegamento con la via della Liberazione, al civico n. 25. L'immobile presenta murature interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti sono in legno con vetro-camera con sistema di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, porte interne a battente in legno-vetro, pavimenti in parte con piastrelle in ceramica (nei bagni, cucina e atrio d'ingresso/disimpegno) e in parte in parquet (soggiorno, sala e camere da letto). I bagni e la cucina presentano rivestimento con piastrelle in ceramica. Canali, pluviali e scossaline sono in rame e la copertura dell'edificio è realizzata con struttura in legno e tegole in laterizio. Il piano sottotetto, accessibile mediante il vano scala interno all'abitazione, si presenta al rustico (pavimento in cemento, murature non intonacate e struttura in legno non isolata con tegole a vista). Al piano terra sono presenti i locali della zona giorno tra cui ampio atrio d'ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, una sala pranzo ed il bagno, mentre al piano primo, raggiungibile mediante l'ampio vano scala che collega tutti i piani, si trovano i locali della zona notte, ovvero tre camere da letto e un ampio bagno; sono inoltre presenti tre balconi accessibili dalle camere da letto e dal disimpegno. I piani abitabili dell'abitazione presentano altezza utile interna pari a m. 3,60. Il piano interrato è adibito a cantina/ripostiglio. All'unità abitativa sono annessi tre fabbricati accessori, nello specifico un corpo di fabbrica realizzato in aderenza all'unità abitativa e all'autorimessa pertinenziale, fabbricato non autorizzato che dovrà essere oggetto di sanatoria, che presenta murature interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in alluminio con vetro-camera, pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica (tale volume, attualmente utilizzato come lavanderia, potrà essere sanato esclusivamente come spazio ad uso ripostiglio), un fabbricato ad uso serra realizzato in muratura e vetro e un fabbricato ad uso ripostiglio/serraglio, non autorizzato, che dovrà essere oggetto di demolizione.

I box auto sono ricavati all'interno di un fabbricato a L posto sul confine all'angolo dell'area di proprietà, costituito da un corpo di fabbrica più basso (fabbricato ante 1942 autorizzato) e da un corpo di fabbrica più alto (realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi, non sanabile e che pertanto andrà rimosso). L'autorimessa autorizzata, che comprende il sub. 502 e porzione del sub. 503, presenta portone sezionale automatizzato, aperture con serramenti in ferro e vetro semplice, pavimento con piastrelle in ceramica e murature intonacate e tinteggiate.

La villa presenta ampio terreno pertinenziale ad uso giardino, in parte pavimentato con pavè e beole (vialetti, marciapiedi e spazi di manovra) ed in parte seminato a prato e piantumato. Si fa rilevare che l'area esterna recintata include oltre al mappale 1574, affatto all'abitazione, anche altri due mappali, nello specifico il mappale 2309 (proprietà e oggetto di esecuzione) e il mappale 3346 (proprietà e oggetto di esecuzione) ricadenti in aree destinate a "Ambiti residenziali semiestensivi RSE" art. 30 delle NTA. A seguito di Atto d'obbligo edilizio del 1990 stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, trascritto il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532 in cui la volumetria è stata ceduta per la realizzazione di altro fabbricato residenziale plurifamiliare su altro mappale (mappale 3345), con una volumetria residua di 177,56 mc (aspetto meglio dettagliato a seguire). All'abitazione vi si accede mediante strada interna con imbocco dalla via della Liberazione, strada a fondo cieco che termina contro il cancello carraio e pedonale dell'abitazione (tale strada da accesso anche alle altre abitazioni poste al confine). Dal portone si sviluppa un vialetto in pavè che conduce all'abitazione e all'autorimessa, ricadente in parte sul mappale 2309 (oggetto di esecuzione) e in parte sul mappale 3346 (oggetto di esecuzione).

Il sistema di riscaldamento dei locali e la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di caldaia a gas metano installata al piano interrato e terminali con radiatori in ghisa. Non è presente alcun impianto per la climatizzazione estiva dei locali abitativi. L'unità immobiliare dal punto di vista delle componenti impiantistiche non necessita di urgenti interventi di manutenzione; si fa comunque rilevare che non sono stati prodotti certificati di conformità degli impianti. Gli infissi interni sono in buone condizioni, mentre gli infissi esterni, seppur ben mantenuti, presentano labilità dal punto di

vista dell'isolamento termico in quanto ormai datati. Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni non presentano evidenti criticità e/o deterioramenti. In generale, l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : Cannello carraio in ferro disegno semplice. Al cancello carraio e pedonale vi si accede mediante strada interna di collegamento con la via della Liberazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Doppia anta a battente con telaio in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : Porte in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in Copertura in tegole in cotto e struttura in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in Murature intonacate e tinteggiate al civile con coibentazione in assente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in Pavimentazione marciapiedi e vialetti in parte in pavè ed in parte con beole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Pavimentazione interna in parte a parquet e in parte a piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Tapparelle in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : scala interna all'abitazione con rivestimento in con lastre in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : Impianto autonomo a metano con caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
ABITAZIONE PIANO TERRA	108,90	x	100 %	=	108,90
ABITAZIONE PIANO PRIMO	100,20	x	100 %	=	100,20
ABITAZIONE PIANO INTERRATO	79,90	x	30 %	=	23,97
SOFFITTA SOTTOTETTO	90,40	x	10 %	=	9,04
PORTICO INGRESSO	6,00	x	40 %	=	2,40
BALCONI PIANO PRIMO	12,67	x	30 %	=	3,80

SERRA	29,10	x	35 %	=	10,19
TERRENO PERTINENZIALE di cui al mappale 1574 (sup. pari all'abitazione)	108,90	x	10 %	=	10,89
TERRENO PERTINENZIALE di cui al mappale 1574 (sup. eccedente a quella dell'abitazione)	1.352,10	x	2 %	=	27,04
CORPO FABBRICA ACCESSORIO (lavanderia-ripostiglio)	18,00	x	40 %	=	7,20
Totale:	1.906,17				303,63

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità mapp. 1574 sub. 503, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 504, cortile mapp. 1574

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. Sviluppa una superficie di circa 44 mq e altezza utile interna di 2,48 metri. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculante sezionale di tipo automatizzato e finestre in ferro/alluminio con vetro singolo. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse. Tale corpo di fabbrica autorizzato ricomprende anche una porzione di autorimessa ricadente sull'altro subalterno, ovvero il sub. 503.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	45,30	x	35 %	=	15,86
Totale:	45,30				15,86

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1574 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 57 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 1541, mapp. 3347, altra unità mapp. 1574 sub. 502, cortile mapp. 1574, altra unità mapp. 1574 sub. 504

Trattasi di porzione di autorimessa ricavata al piano terra di corpo di fabbrica a L, non direttamente collegata all'abitazione. All'autorimessa vi si accede passando per il giardino di proprietà tramite vialetto carraio con pavimentazione in pavè e area di manovra in beole. Presenta pavimento

piastrellato, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, basculanti in alluminio verniciate. La porzione di autorimessa in oggetto è ricavata in parte nel corpo di fabbrica autorizzato dal punto di vista edilizio-urbanistico (edificio ante 1942 e riportato sulle successive pratiche edilizie che sono state presentate), ovvero il corpo di fabbrica più basso dell'edificio a L in cui sono ricavate le autorimesse, ed in parte nel corpo di fabbrica più alto, realizzato in epoca successiva senza titoli edilizi abilitativi. Tale corpo di fabbrica non autorizzato non è sanabile in quanto realizzato al confine e con altezza massima non rispondente alle NTA del PGT vigente, pertanto dovrà essere demolito. Potrà essere mantenuta solo la porzione ricavata nel corpo di fabbrica più basso (edificio autorizzato), che risulta collegata con l'altra porzione di cui al sub. 502. Pertanto, per la valutazione di stima verrà presa in considerazione solo la porzione autorizzata facente parte del corpo di fabbrica più basso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PORZIONE BOX DOPPIO (parte autorizzata)	19,30	x	35 %	=	6,76
Totale:	19,30				6,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti).

Premesso quanto sopra 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 presenti nell'unità immobiliare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	303,63	x	1.500,00	=	455.445,00
Valore superficie accessori:	22,61	x	1.500,00	=	33.915,00
					489.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 489.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 489.360,00

BENI IN GALLARATE VIA DELLA LIBERAZIONE 25, FRAZIONE CAIELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno pertinenziale ad uso giardino, annesso all'abitazione di cui al mappale 1574, inserito in più ampia area completamente recintata facente parte del compendio residenziale, avente accesso dalla via Liberazione al civico numero 25. Il cancello carraio/pedonale e il vialetto carraio interno in pavè che danno accesso all'abitazione e ai fabbricati accessori (mapp. 1574) ricadono in parte sul mappale 2309 e in parte sul mappale 3346.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2309 (catasto terreni), sezione urbana CAIELLO (B), partita 1343, qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 450, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,14 €, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3346, MAPPALE 2310, MAPPALE 2658
Terreno facente parte di più ampia area delimitata da recinzione del compendio residenziale di cui al mapp. 1574 - 2309 - 3346

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, Cassano Magnago, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km
autostrada distante 2 km
aeroporto distante 7 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno residenziale pertinenziale alla villa di cui al mappale 1574, in parte pavimentato ed in parte utilizzato a giardino. Tale lotto di terreno, identificato al catasto terreni del Comune di Gallarate al mappale 2309 e di proprietà avente sup. catastale di circa 450,00 mq, ricade secondo il PGT vigente in "Ambiti residenziali semiestensivi - RSE - Art. 30 PdR". Si fa rilevare che a seguito di "Atto unilaterale d'obbligo edilizio", stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, num. rep. 143818, Notaio Edo Franco Ferrazzi, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532, nell'ambito di PPA riguardante il mapp. 2308 (ora soppresso e unito al mapp. 1574), il mapp. 2309 e il mapp. 697 (ora soppresso e che ha costituito il mappale 3345 e mapp. 3346), la volumetria edificabile è stata impegnata per la costruzione di altri edifici non facenti parte dell'esecuzione immobiliare di cui al mappale 3345 (l'atto in oggetto viene allegato alla perizia). Tale atto d'obbligo edilizio prevedeva una volumetria residua di mc 177,59 che la proprietà si riservava di utilizzare per costruire altri edifici sull'area oggetto di intervento. Alla data

attuale, anche in considerazione dell'attuale PGT vigente, andrebbe effettuata una verifica urbanistica complessiva sull'intero comparto in oggetto (valutando quanto è stato effettivamente realizzato), con verifiche puntuali in ordine al rispetto degli indici urbanistici, ovvero volumetria, superficie coperta e superficie drenante, aspetti da meglio indagare e approfondire con i Tecnici comunali e con la presentazione di specifico progetto. Pur considerando la potenziale volumetria residua, tale terreno, congiuntamente con il mappale 3346, presenta un valore intrinseco ascrivibile al fatto che trattasi di lotto che completa il giardino pertinenziale del compendio residenziale, nonchè dal fatto che tale terreno, insieme al mappale 3346, garantisce l'accesso all'abitazione stessa (presenza di cancello carraio e pedonale e vialetto carraio in pavè). La valutazione di stima prende pertanto in considerazione congiuntamente i due mappali (3346 e 2309) attribuendo un valore a corpo che tiene in considerazione gli aspetti sopra riportati.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto, per la valutazione di stima vengono presi in considerazione congiuntamente i due mappali 2309 e 3346, attribuendo un valore a corpo ascrivibile, oltre alla potenziale volumetria residua, anche solo al fatto di essere terreni a completamento del giardino pertinenziale della villa e terreni che garantiscono l'accesso all'abitazione stessa. Per i dei due terreni di cui al mappale 2309 di circa mq 450 e mappale 3346 di circa mq 596 viene attribuito un valore complessivo a corpo pari a € 35.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **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 DELLA LIBERAZIONE 25, FRAZIONE CAIELLO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a GALLARATE Via della Liberazione 25, frazione Caiello per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno pertinenziale ad uso giardino, annesso all'abitazione di cui al mappale 1574, inserito in più ampia area completamente recintata facente parte del compendio residenziale, avente accesso dalla via Liberazione al civico numero 25. Il cancello carraio/pedonale e il vialetto carraio interno in pavè che danno accesso all'abitazione e ai fabbricati accessori (mapp. 1574) ricadono in parte sul mappale 2309 e in parte sul mappale 3346.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3346 (catasto terreni), sezione urbana CAIELLO (B), partita 2808,

qualita/classe SEMIN ARBOR CLASSE 2, superficie 596, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 4,16 €, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE, 25, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/07/1990 in atti dal 28/01/1994 TAB.N. 3/94 (n. 2114.1/1990)

Coerenze: DA NORD: MAPPALE 1574, MAPPALE 3347 e 3348, MAPPALE 3345, MAPPALE 2309

Terreno facente parte di più ampia area delimitata da recinzione del compendio residenziale di cui al mapp. 1574 - 2309 - 3346

DESCRIZIONE DELLA ZONA

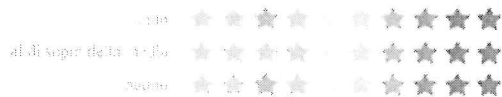
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Cassano Magnago, Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

autostrada distante 2 km

aeroporto distante 7 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno residenziale pertinenziale alla villa di cui al mappale 1574, in parte pavimentato ed in parte utilizzato a giardino. Tale lotto di terreno, identificato al catasto terreni del Comune di Gallarate al mappale 3346 e di proprietà del avente sup. catastale di circa 596,00 mq, ricade secondo il PGT vigente in "Ambiti residenziali semiestensivi - RSE - Art. 30 PdR". Si fa rilevare che a seguito di "Atto unilaterale d'obbligo edilizio", stipulato con il Comune di Gallarate in data 27/02/1990, num. rep. 143818, Notaio Edo Franco Ferrazzi, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19/06/1999 ai nn. 41001/59532, nell'ambito di PPA riguardante il mapp. 2308 (ora soppresso e unito al mapp. 1574), il mapp. 2309 e il mapp. 697 (ora soppresso e che ha costituito il mappale 3345 e mapp. 3346), la volumetria edificabile è stata impegnata per la costruzione di altri edifici non facenti parte dell'esecuzione immobiliare di cui al mappale 3345 (l'atto in oggetto viene allegato alla perizia). Tale atto d'obbligo edilizio prevedeva una volumetria residua di mc 177,59 che la proprietà si riservava di utilizzare per costruire altri edifici sull'area oggetto di intervento. Alla data attuale, anche in considerazione dell'attuale PGT vigente, andrebbe effettuata una verifica urbanistica complessiva sull'intero comparto in oggetto (valutando quanto è stato effettivamente realizzato), con verifiche puntuali in ordine al rispetto degli indici urbanistici, ovvero volumetria, superficie coperta e superficie drenante, aspetti da meglio indagare e approfondire con i Tecnici comunali e con la presentazione di specifico progetto. Pur considerando la potenziale volumetria residua, tale terreno, congiuntamente con il mappale 2309, presenta un valore intrinseco ascrivibile al fatto che trattasi di lotto che completa il giardino pertinenziale del compendio residenziale, nonchè dal fatto che tale terreno, insieme al mappale 2309, garantisce l'accesso all'abitazione stessa (presenza di cancello carraio e pedonale e vialetto carraio in pavè). La valutazione di stima prende pertanto in considerazione congiuntamente i due mappali (3346 e 2309) attribuendo un valore a corpo che tiene in considerazione gli aspetti sopra riportati.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come detto, per la valutazione di stima vengono presi in considerazione congiuntamente i due mappali 2309 e 3346, attribuendo un valore a corpo ascrivibile, oltre alla potenziale volumetria residua, anche solo al fatto di essere terreni a completamento del giardino pertinenziale della villa e terreni che garantiscono l'accesso all'abitazione stessa. Per i dei due terreni di cui al mappale 2309 di circa mq 450 e mappale 3346 di circa mq 596 viene attribuito un valore complessivo a corpo pari a € 35.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: on-line e della zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, Borsino immobiliare

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	villa singola	303,63	22,61	489.360,00	489.360,00

B	terreno residenziale	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	terreno residenziale	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				524.360,00 €	524.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 509.360,00**

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: **€. 509.360,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 509.360,00**

data 23/07/2025

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi