



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

413/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. BUSTO ARSIZIO SIG. ALESSIO DE MONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Pierluigi Quadrelli

CF:QDRPLG49P15D869W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2

telefono: 00393496614384

email: pierluigiquadrelli@alice.it

PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
413/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Della Liberazione 50, frazione CAIELLO, quartiere INA CASA, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a GALLARATE via DELLA LIBERAZIONE N. 50, della superficie commerciale comparata compreso il box auto di totali 73,5 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di ALLIU KLODYAN

Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale pluripiano costruito nel 1955 da INA CASA,(Istituto Nazionale delle Assicurazioni nel) , i piani fuori terra sono 3 più il piano seminterrato..

Situato in zona centrale al quartiere è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano secondo e da uno spazio complementare ad uso cantina posto al piano seminterrato a cui si accede con scala comune condominiale dall'andito pedonale d'ingresso..

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale direttamente dal cortile comune.

Dall'ingresso principale condominiale, attraverso un corridoio per l'accesso agli alloggi (due per piano) si accede all'appartamento. La distribuzione funzionale dell'alloggio è tipica della tipologia trilocale eseguito negli anni di riferimento della costruzione nonché dai protocolli progettuali dell'edilizia convenzionata a sovvenzione pubblica sociale quale per la fattispecie dell'ISTITUTO INA CASA.; accesso ad un disimpegno distributivo ai

locali, ampio locale soggiorno., cucina ampia e completamente autonoma relativamente a tutte le funzioni diurne quali cucinare, lavanderia, pranzo; dal disimpegno d'ingresso si accede all'unica camera da letto matrimoniale, servizio bagno con vano doccia

Dal locale soggiorno si accede al balcone coperto. I pavimenti di tutta la zona giorno e collegamento sono rivestiti con ceramica, così come la zona cucina e bagno. I serramenti sono in legno di abete con vetro singolo e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il

portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA: le certificazioni sono condominiali , il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

IDRICO: posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da bollitore elettrico ad accumulo, di vecchia generazione, posta in cucina

il **RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE** è ottenuto attraverso la caldaia collegata a impianto condominiale

Certificazione **CONDOMINIALE**. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato

all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio e acciaio in tutti i locali e dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito

dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290 cm..
 identificazione catastale:Foglio CA/7 particella 2098 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza catastale 4 vani per un totale di mq 66 e Box auto separato dal corpo principale e posizionato insieme ad altri box nel cortile di proprietà comune, C/6, classe 4, superficie catastale complessiva , superficie reale lorda NON COMPARATA agli indici di valutazione) mq 15
 Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e èspazi comuni dello stabile in ragione di TOTALI millesimi di proprietà pari a 67,98 come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.
 L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, il BOX al piano T
 Catastalmente è individuata sul foglio CA/7 (catasto fabbricati), particella 2098 sub 6 categoria A/4, classe 4, consistenza 66 mq,rendita 206,58 Euro e il box sul foglio CA/7 (catasto fabbricati), particella 3755 sub 7 categoria C/6, classe 06 consistenza 15 mq,rendita catastale 54,23 Euro
 Indirizzo catastale: GALLARATE via della liberazione 50 e via Dell'Ortella n. 50
 TUTTO E' INTESTATO E DI PIENA PROPRIETA' di ALLIU KLODIAN nato in Albania (EE) il 17/4/1983 c.f. LLAKDJ83D17Z100L -

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1 -T, interno PALAZZINA 1, scala A, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2098 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 50 GALLARATE, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Coerenze: Da nord in senso orario A.U.I. cortile comune mapp. 2098, cortile comune mapp. 3412.
- foglio 7 particella 3755cortile comune sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL` ORTELLA n. 50 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 Coerenze: da nord in senso orario Altre U.I. edificate a box, altra U.I. mapp. 708, altra U.I. edificata a box, , cortile comune Catasto terreni mapp. 2098

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.800,00
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ALLA PRIMA VISITA, programmata per il 12 Febbraio u.s nessuno, da parte esecutato, si è presentato all'appuntamento,

Con il Dott. Lo Cicero della I.V.G.V. si è deciso per un nuovo sopralluogo.

ALLA SECONDA VISITA di sopralluogo, programmata per mercoledì.28 Febbraio u.s. si è potuto accedere grazie all'intervento del fabbro che ha forzatamente sgranato la serratura e permesso l'accesso nell'alloggio;

A sopralluogo avvenuto lo stesso fabbro ha provveduto a sostituire la serratura della porta d'ingresso e consegnato le chiavi al custode incaricato della G.I.V.G.

L'accesso al bene in oggetto si è svolto e realizzati gli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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** attiva, iscritta il 26/06/2009 ai nn. 78882/16577, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 158400.

Importo capitale: 88000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 29/11/2023 a Tribunale Busto Arsizio ai nn. 7284, trascritta il 03/01/2024 ai nn. R.G. 965, R.P. 763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro.

e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

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:	€. 642,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.897,60
Millesimi condominiali:	67,98
Ulteriori avvertenze:	
NESSUNA	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/06/2009), con atto stipulato il 10/06/2009 a firma di Notaio Adolfo Brighina Varese ai nn. 40514 di repertorio, trascritto il 26/06/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 ai nn. R.G. 115845 R.p. 78599.

Il titolo è riferito solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (fino al 30/11/1999).

Il titolo è riferito solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Bene personale con Atto di acquisto (dal 30/11/1999 fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 30/11/1999 a firma di Notaio Giuseppe Brighina Gallarate ai nn. 178339 di repertorio, trascritto il 03/12/1999 a Conservatoria dei registri ImmobiliariMilano 2 ai nn. R.g. 115845 / R.P. 78599.

Il titolo è riferito solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA separatamente alla presente relazione peritale E' DEPOSITATA PRESSO L'ARCHIVIO DI STATO DI VARESE ed è mancante di documentazione relativa alle varianti eseguite dopo la presentazione del progetto originale depositato nel marzo 1953.

I documenti allegati (unici presenti nella pratica depositata) sono relativi a: presentazione del progetto originale, diniego della commissione edilizia comunale nell'incontro del 24 marzo 1953 per la costruzione così come rappresentate dai disegni di progetto, ma dando parere favorevole alla costruzione degli edifici con forme lineari.

NON esiste altra documentazione che comprovi le modifiche effettuate.

Viene espresso parere favorevole per l'agibilità dei fabbricati da parte della commissione tecnica/sanitaria il 20/5/1960.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 16/2024 CONSEGNATO IL 28/3/2024 ALLEGATO alla presente relazione C.D. U. CON LA IDENTIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. n. **94 prot. 2706 del 24/03/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI N. 4 CASE PER LAVORATORI IN GALLARATE VIA DELLA LIBERAZIONE, agibilità del 20/05/1960

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 28 del 15 / 03 / 2011, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Piano delle Regole: Elab. RR.2.1 Art.30). Il titolo è riferito solamente al Sezione/foglio B/907 particelle: 3753, 2098, 3755

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ATTUALE PLANIMETRIA CORRISPONDE A QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LA RELATIVA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r.c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

(normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a In comune di Gallarate alla sezione CA foglio 7, mappale 2098, sub 6 via Della Liberazione n. 50, piano secondo e sotterraneo primo, Cat.A/4,cl. 4, r,c, 206,58 Euro. e sezione CA. foglio 7 mapp. 3755, sub. 7 posto in via Dell'Ortella n. 50 - piano terreno Cat. C/6, cl. 6 , 14 mq, r.c. 54,23 Euro

BENI IN GALLARATE VIA DELLA LIBERAZIONE 50, FRAZIONE CAIELLO,
QUARTIERE INA CASA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Della Liberazione 50, frazione CAIELLO, quartiere INA CASA, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Appartamento a GALLARATE via DELLA LIBERAZIONE N. 50, della superficie commerciale comparata compreso il box auto di totali 73,5 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà di ALLIU KLODYAN

Il bene in oggetto fa parte di un complesso condominiale residenziale pluripiano costruito nel 1955 da INA CASA,(Istituto Nazionale delle Assicurazioni) , i piani fuori terra sono 3 più il piano seminterrato..

Situato in zona centrale al quartiere è costituito da un appartamento ad uso abitativo su unico livello posto al piano secondo e da uno spazio complementare ad uso cantina posto al piano seminterrato a cui si accede con scala comune condominiale dall'andito pedonale d'ingresso..

All'ingresso condominiale si accede da andito pedonale direttamente dal cortile comune.

Dall'ingresso principale condominiale, attraverso un corridoio per l'accesso agli alloggi (due per piano) si accede all'appartamento. La distribuzione funzionale dell'alloggio è tipica della tipologia trilocale eseguito negli anni di riferimento della costruzione nonchè dai protocolli progettuali dell'edilizia convenzionata a sovvenzione pubblica sociale quale per la fattispecie dell'ISTITUTO INA CASA.; accesso ad un disimpegno distributivo ai

locali, ampio locale soggiorno., cucina ampia e completamente autonoma relativamente a tutte le funzioni diurne quali cucinare, lavanderia, pranzo; dal disimpegno d'ingresso si accede all'unica camera da letto matrimoniale, servizio bagno con vano doccia

Dal locale soggiorno si accede al balcone coperto. I pavimenti di tutta la zona giorno e collegamento sono rivestiti con ceramica, così come la zona cucina e bagno. I serramenti sono in legno di abete con vetro singolo e tapparelle in PVC a movimento manuale. Il

portoncino d'ingresso ha una blindatura di sicurezza di medio livello.

IMPIANTI: ELETTRICO A NORMA: le certificazioni sono condominiali , il quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati al rispetto della normativa vigente in essere a protezione e prevenzione.

IDRICO: posto sottotraccia alimentato direttamente da rete idrica comunale per uso igienico sanitario; l'approccio visivo non permette di definire la reale condizione di affidabilità; Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è ottenuto da bollitore elettrico ad accumulo, di vecchia generazione, posta in cucina

il RISCALDAMENTO CLIMATICO AMBIENTALE è ottenuto attraverso la caldaia collegata a impianto condominiale

Certificazione CONDOMINIALE. Impianto di distribuzione non verificabile nel suo percorso diramato

all'interno dell'alloggio ma sicuramente a norma relativamente al suo stato manutentivo, corpi radianti in alluminio e acciaio in tutti i locali e dotati di valvole termostatiche per la termoregolazione come stabilito

dalla normativa nazionale con il d.lgs. 102/2014 e correttivo 141/2016.

Impianto citofonico esistente

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290 cm..

identificazione catastale:Foglio CA/7 particella 2098 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza catastale 4 vani per un totale di mq 66 e Box auto separato dal corpo principale e posizionato insieme ad altri box nel cortile di proprietà comune, C/6, classe 4, superficie catastale complessiva , superficie reale lorda NON COMPARATA agli indici di valutazione) mq 15

Alla citata unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dello stabile in ragione di TOTALI millesimi di proprietà pari a 67,98 come stabilito dalla tabella millesimale annessa al vigente regolamento di condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, il BOX al piano T

Catastalmente è individuata sul foglio CA/7 (catasto fabbricati), particella 2098 sub 6 categoria A/4, classe 4, consistenza 66 mq,rendita 206,58 Euro e il box sul foglio CA/7 (catasto fabbricati), particella 3755 sub 7 categoria C/6, classe 06 consistenza 15 mq,rendita catastale 54,23 Euro

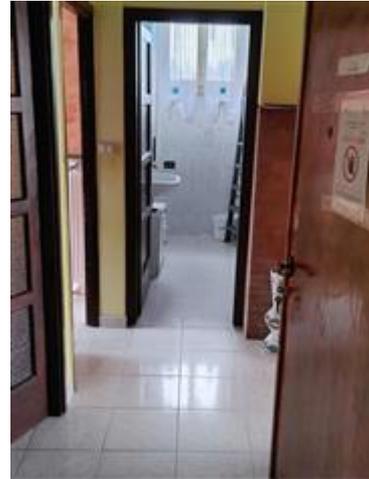
Indirizzo catastale: GALLARATE via della liberazione 50 e via Dell'Ortella n. 50

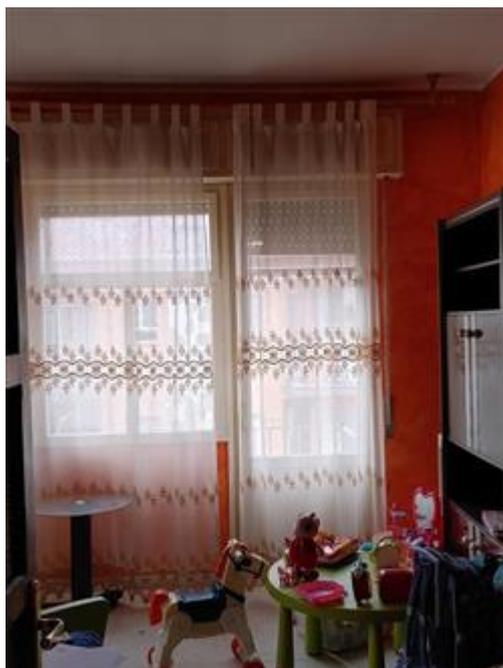
TUTTO E' INTESTATO E DI PIENA PROPRIETA' di ALLIU KLODIAN nato in Albania (EE) il 17/4/1983 c.f. LLAJD83D17Z100L -

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1 -T, interno PALAZZINA 1, scala A, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2098 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 50 GALLARATE, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord in senso orario A.U.I. cortile comune mapp. 2098, cortile comune mapp. 3412.
- foglio 7 particella 3755 cortile comune sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ORTELLA n. 50 GALLARATE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario Altre U.I. edificate a box, altra U.I. mapp. 708, altra U.I. edificata a box, , cortile comune Catasto terreni mapp. 2098

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Tutti quelli previsti nel comparto provinciale nella normalità standardizzata dei servizi di ripetizione segnali digitali., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grande brughiera Malpensa - Parco fluviale della valle del Ticino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 km
 autobus distante 200 m
 autostrada distante 2 km
 ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA
 come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 non si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : tapparelle sali scendi realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : apertura a battente realizzati in legno e vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco a civile con coibentazione in non verificabile , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : ampio spettro di ricezione conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : a ricevitore risponditore conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : aria.aria con alimentazione a elettrica con diffusori in split in soggiorno e condensatore sul balcone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : cavidotti in traccia , la tensione è di 220V conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : impianto centralizzato condominiale con alimentazione in caldaia a gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CLASSE ENERGETICA:



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
appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
box auto	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	81,00				73,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 415/2017

Descrizione: APPARTAMENTO di 90,15 mq composto da quattro locali piÃ¹ servizi con annesso in piano seminterrato una cantina ed in corpo staccato una autorimessa di mq 9,6, 1

Indirizzo: via Ortella, 52 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.205,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.683,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,50 x 800,00 = **58.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso, potenzialità urbanistiche, dotazione di impiantistica e, in generale, fruizione, intesa come utenza generalizzata.

Oltre ai canali di informazione generici e di riferimento quali agenzie immobiliari che contattate rispondono con valutazioni univoche e non sempre attendibili per il valore eccessivo che attribuiscono agli immobili di cui hanno il mandato di vendita, i valori di riferimento consoni ad una valutazione congrua sono desumibili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Nella fattispecie l'immobile in oggetto della perizia rientra, nel comune di GALLARATE, in una Fascia urbanizzata B1 e in zona periferica

La borsa immobiliare della suddetta agenzia riporta una quotazione, per appartamenti, pari a 700 / 940.€ /mq

Considerando la tipologia dell'immobile, dimensione globale degli spazi abitativi e non, l'assenza di finiture sia esterne che interne, le difformità edilizie urbanistiche presenti (sanabili ma costose) nonché l'anno di costruzione (1955) si ritiene opportuno valutare l'immobile ad una cifra pari a 800 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UFFICIO DECENTRATO COMUNE DI GALLARATE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: Immobiliare RIGA IMMOBILIARE. Agenzia Tecnocasa Gallarate, osservatori del mercato immobiliare mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE C.C.I.A.A. VARESE,, ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE 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	appartamento	73,50	0,00	58.800,00	58.800,00
				58.800,00 €	58.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il cespite in questione NON PUO' ESSERE DIVISO PER VENDITA PARZIALE O SEPARATA AVENDO UN SOLO INGRESSO DALL'ANDITO COMUNE E DALLE SCALE CHE PERMETTE L'ARRIVO AL PIANO DOVE ESISTONO DUE SOLI ALLOGGI

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.800,00**

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: **€. 58.800,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.800,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Pierluigi Quadrelli