



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

660/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Prelios Credit Servicing s.p.a. (già Unione di Banche Italiane s.p.a.)

DEBITORE:

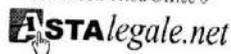
GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2020

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@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A
capannone prefabbricato trasformato in scuola per parrucchieri (piano terra e primo), adibito a parcheggio e altra attività (autoriparazioni) al piano interrato sito a Gallarate (VA), in via Aleardi snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7528 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/8, consistenza 0, rendita 17.522,00 Euro, indirizzo catastale: via Aleardi snc, piano: SI - T - 1, intestato a
Coerenze: Coerenze dell'immobile: a nord-ovest mappale 7245, a nord-est mappali 7127 e 7129, a sud-est mappali 7450 e 7448 a sud-ovest mappali 7448 e 7204.
Dalle visure si evince che il codice fiscale riportato è errato: codice fiscale errato:
codice fiscale corretto:
- foglio 1 particella 7528 (catasto terreni) - ente urbano, coerenze: a nord-ovest mappale 7245, a nord-est mappali 7127 e 7129, a sud-est mappali 7450 e 7448 a sud-ovest mappali 7448 e 7204.

B
strada privata sita a Gallarate (VA), via Aleardi per la quota di 1/2 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7129 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 232, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Via Aleardi, intestato a
Attenzione: l'intestazione catastale NON CORRISPONDE con la proprietà, derivante da frazionamento del 24/07/1998 protocollo n. 97655 in atti dal 27/03/2002 conv. agg. (n. 2751.1/1998)
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario: a nord-est mappale 7135, a sud-est mappale 7450, a sud-ovest mappale 7528 e a nord-ovest mappale 7127.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.847,42 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.088.508,51
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.088.508,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.088.000,00



Data della valutazione:

20/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da due attività, la prima che ha in locazione il piano terra ed il piano primo, è “

”, scuola per la formazione di corsi di Acconciatura, di Estetica, di Tattoo & Piercing, la seconda occupa il piano interrato ed è l'autofficina

’ occupa parte dell'immobile (piano terra e piano primo), con contratto di locazione n° 1765 serie 3T registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Varese in data 16/03/2018.

La durata del contratto è di 6 (sei) anni: dal 01/03/2018 al 28/02/2024 e si intende rinnovato per altri 6 (sei) anni.

Il canone annuo concordato è pari a 60.000,00€ (sessantamila/00 euro), corrisposti mensilmente per importi pari a 5.000,00€.

Le procedure di pignoramento immobiliare sul bene sono tre, nel dettaglio:

1. pignoramento trascritto in data 11/01/2012 (reg. part. 2033, reg. gen. 2889), quindi prima della registrazione del contratto di locazione;
2. pignoramento trascritto in data 30/10/2017 (reg. part. 83517, reg. gen. 129986), quindi prima della registrazione del contratto di locazione;
3. pignoramento trascritto in data 15/05/2019 (reg. part. 39809, reg. gen. 60857), quindi successivamente alla data di registrazione del contratto di locazione.

L'autofficina ’ occupa parte dell'immobile (piano interrato), senza contratto di locazione.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

N.B. la verifica è stata eseguita solo per gli spazi locati con contratto di locazione regolarmente registrato, ovvero il piano terra ed il piano primo dell'immobile.

Generalmente lo scrivente adotta due metodi di verifica per il canone vile:

metodo 1: verifica ai sensi art 41 ter DPR 600/73 e succ. modifiche;

metodo 2: valori di locazione attribuiti dai dati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)" dell'Agenzia delle Entrate.

Il primo metodo si basa sul calcolo del valore dell'immobile derivato dalla rendita catastale opportunamente rivalutata con dei coefficienti e moltiplicatori. Nel caso in esame non si può utilizzare tale metodo perchè il contratto di locazione regolarmente registrato si riferisce alla locazione di parte del fabbricato (piano terra e primo), mentre la rendita catastale si riferisce all'intero immobile, pertanto i calcoli non porterebbero a verifiche certe.

Si adotta quindi il solo secondo metodo, tenendo conto di specifiche peculiarità:

1. Si è presa in considerazione la sola superficie commerciale lorda effettivamente occupata dalla società ‘
escludendo quegli spazi occupati esclusivamente dall'altra attività (autofficina) e considerando al 50% gli spazi d'uso comune, come i passaggi viabilistici e pedonali;
2. I valori di locazione presi in considerazione sono quelli più similmente compatibili con l'attività svolta, ovvero spazi ad uso terziario/uffici, non ritenendo idonei invece i valori che potrebbero derivare dalla categoria catastale D/8, ovvero "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa



senza radicali trasformazioni".

3. L'immobile è un capannone industriale trasformato in scuola di formazione professionale al piano terra e primo, la cui configurazione tipologica e costruttiva è più assimilabile a spazi a destinazione ufficio (terziario), anziché a destinazione negozio (commerciale), così come più dettagliatamente illustrato nella premessa al paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE".

Sulla base delle motivazioni sopra elencate si è proceduto alla verifica del canone vile.

Metodo 2: valori di locazione attribuiti dai dati della "Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)" dell'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio, attraverso il suo Osservatorio di Mercato Immobiliare, mette a disposizione i dati relativi a valori delle vendite ed anche valori relativi all'affitto. Le ultime rilevazioni risalgono al 2° semestre del 2019 e dall'interrogazione effettuata riportano i seguenti dati per tipologie di beni simili al cespite stimato: "uffici".

Provincia: VARESE Comune: GALLARATE	
Fascia/zona:	Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS
Codice di zona: D3	Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Terziaria	
Uffici - stato conservativo normale - valori locazione lordi (€/mq x mese) : <u>minimo 4,10€/mq - massimo 6,10€/mq</u>	
<u>Totale superficie commerciale utilizzata dall'Istituto di formazione: 1.301,46mq, arrotondato a 1.301,00mq</u>	
SUPERFICIE LORDA AULE, LABORATORI E UFFICI DOCENTI (p. terra) 623,00 x 100 % = 623,00mq	
SUPERFICIE LORDA SCALA INTERNA (p. terra) 11,00 x 30% = 3,30mq	
SUPERFICIE LORDA BALCONI (p. terra) 27,00x 30% = 8,10mq	
SUPERFICIE LORDA VANO ASCENSORE (p. terra) 4,50 x 20% = 0,90mq	
SUPERFICIE LORDA AULE E LABORATORI (p. primo) 628,00 x 100% = 628,00mq	
SUPERFICIE LORDA SCALA INTERNA (p. primo) 6,00 x 30% = 1,80mq	
SUPERFICIE LORDA VANO ASCENSORE (p. primo) 4,50 x 20% = 0,90mq	
AREE CORTILIZIE, RAMPE, PASSAGGI PEDONALI E VIABILISTICI 814,00 x 8% = 65,12mq al 50% (spazi condivisi con occupante locali al piano interrato) = 32,56mq	
STRADA PRIVATA (MAPPALE 7129) calcolata per il 50% (232mq/2) 116,00 x 5% = 5,80mq al 50% (condivisa con occupante locali al piano interrato) = 2,90mq	

Si procede al calcolo del valore di locazione sulla base dei prezzi riportati dalla pubblicazione Omi

MINIMO = superficie lorda totale: 1.301,00mq x 4,10€/mq/mese = 5.334,10€/mese arrotondato a 5.330,00€/mese

MASSIMO = superficie lorda totale: 1.301,00mq x 6,10€/mq/mese = 7.936,10€/mese arrotondato a 7.935,00€/mese



$$\text{MEDIA} = (5.330,00\text{€/mese} + 7.935,00\text{€/mese})/2 = \text{circa } 6.630,00\text{€/mese}$$

Verifica congruità canone alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.

$$\text{MEDIO} = (6.630,00\text{€/mese} \times 2)/3 = 4.420,00\text{€/mese}$$

5.000,00€/mese (da contratto locazione) > 4.420,00€/mese. **CONGRUO**

Il canone di locazione può ritenersi congruo utilizzando i parametri MEDI OMI per uffici con stato di conservazione normale.

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:

Servitù di passo carraio e pedonale, oltreché posa condotte.

Si rimanda alla descrizione riportata nel paragrafo "Altre informazioni per l'acquirente"

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, iscrizione del 17/04/2007, Registro Particolare 14331 Registro Generale 57256, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., cod. fisc. 01452770306, con domicilio ipotecario eletto in via Marinoni n° 55 ad Udine per la quota dell'intero (1/1) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1, costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 2 costituita dal terreno foglio 1, particella 7129 di 2 are e 32 centiare (porzione di strada privata di accesso all'unità immobiliare) e contro _____ codice fiscale _____ repertorio 96907/28934 del 13/04/2007 da notaio Graffeo di Gallarate (VA), per un importo capitale di 600.000,00€ (tasso interesse annuo 5,35%) e per un importo totale di 1.200.000,00€, durata 15 anni.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 07/06/2010, Registro Particolare 16612 Registro Generale 70902, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., cod. fisc. 03034840169, con domicilio ipotecario in via Manzoni n° 7 – Milano per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1, costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (ente rubano - area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____ Repertorio 4354/2010 del 21/05/2010 Tribunale di Brescia, per un importo capitale di 157.570,62€ (tasso interesse annuo 2,00%, interessi 945,00€, spese 38.484,38€) e per un importo totale di 197.000,00€.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 29/06/2010, Registro Particolare 19522 Registro Generale 81496, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., cod. fisc. 03034840169, con domicilio ipotecario in via Manzoni n° 7 – Milano per la quota di metà



(1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 3 (si omette la descrizione degli altri immobili non interessati dalla presente procedura esecutiva), costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (ente rubano - area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____
Repertorio 1348/2010 del 18/06/2010 Tribunale di Brescia, per un importo capitale di 37.386,78€ (tasso interesse annuo 1,000%, interessi 1.121,00€, spese 8.192,22€) e per un importo totale di 46.700,00€.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 13/01/2011, Registro Particolare 558 Registro Generale 2754, a favore di UNICREDIT S.P.A., cod. fisc. 00348170101, con domicilio ipotecario in Galleria Unione n° 3 a Milano c/o avv. R De Lodi, per la quota dell'intero (1/1) riferita all'unità negoziale identificata con n° 2 (si omette la descrizione degli altri immobili non interessati dalla presente procedura esecutiva), costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____
Repertorio 33471 del 13/12/2010 Tribunale di Milano, per un importo capitale di 79.362,39€ (interessi 5.637,61€, spese 15.000,00€) e per un importo totale di 100.000,00€.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 06/06/2011, Registro Particolare 14367 Registro Generale 63502, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A., cod. fisc. 01452770306, con sede in via Marinoni n° 55 ad Udine, per la quota dell'intero (1/1) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1 (si omette la descrizione degli altri immobili non interessati dalla presente procedura esecutiva), costituita dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____
Repertorio 1038 del 03/05/2011 Tribunale di Udine, per un importo capitale di 47.295,03€ e per un importo totale di 80.000,00€.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscrizione del 26/07/2016, Registro Particolare 16332 Registro Generale 88022, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., cod. fisc. 03034840169, per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1, costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (ente rubano - area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____, repertorio 4354 del 21/05/2010 Tribunale di Brescia, per un importo capitale di 157.570,62€ (tasso interesse annuo 2,00%, interessi 945,00€, spese 38.484,38€) e per un importo totale di 197.000,00€.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascrizione del 11/01/2012, Registro Particolare 2033 Registro Generale 2889, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., cod. fisc. 03034840169, per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 3 (si omette la descrizione degli altri immobili non interessati dalla presente procedura esecutiva), costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (ente rubano - area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____, Repertorio 3034 del 22/12/2011, Tribunale di Busto Arsizio

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascrizione del 30/10/2017, Registro Particolare 83517 Registro Generale 129986, a favore della Unione di Banche Italiane Spa, cod. fisc. 03053920165, per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1, costituita dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e contro _____ codice fiscale _____, Repertorio 8936 del 02/10/2017, Tribunale di Busto Arsizio.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascrizione del 15/05/2019, Registro Particolare 39809 Registro Generale 60857, a favore della Aquileia Capital Services Srl con sede a Tavagnacco (UD) cod. fisc. 02338310309, per la quota dell'intero (1/1) riferita all'unità negoziale identificata con n° 1, costituita dal terreno foglio 1, particella 7528 di 14 are e 81 centiare (ente rubano - area su cui si è edificato il fabbricato) e dal fabbricato al foglio 9, particella 7528, subalterno 501 e per la quota di metà (1/2) riferita all'unità negoziale n° 2 costituita dal terreno foglio 1, particella 7129 di 2 are e 32 centiare



(porzione di strada privata di accesso all'unità immobiliare) e contro
 codice fiscale _____ Tribunale di Busto Arsizio. Repertorio 2697 del 16/04/2017,

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO E POSA CONDOTTE

La scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal notaio avv. Giuseppe Brighina di Gallarate in data 18/03/1999, n° rep. 175514, n° racc. 44179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/03/1999 con n° reg. gen. 26901 e n° reg. part. 19032, riporta quanto segue:

"...la parte acquirente dichiara di essere edotta dell'esistenza della servitù di passo pedonale e carraio e di posa di tutte le condutture per allacciamenti fognari, elettrici, gas e Telecom, sui terreni di proprietà dei venditori, ai mappali 7130 (ex mappale 4381/b) e 7135 (ex mappale 7107/b), per tutta la loro lunghezza di metri dieci (mt.10), ed a favore dei terreni ai mappali 7127, 7129, 7132...".

Il mappale 7129, destinato a strada privata asfaltata, riveste una certa importanza in quanto è l'unico accesso viabilistico e carraio all'immobile oggetto di pignoramento, senza la possibilità di tale passaggio, il fondo su cui è sito l'immobile risulterebbe intercluso, senza accesso diretto alla pubblica via (via Aleardi).

Si rimanda all'atto di vendita n° rep. 173140/42796 (relativo ai terreni confinanti con il mappale su cui è sito il lotto oggetto della relazione estimativa) ed in particolare si invita a porre l'attenzione sull'Allegato "A" di tale atto, in cui è riportato il rilievo e lo schema planimetrico dei tre mappali che costituiscono la strada privata, con l'indicazione delle servitù di passo.

Si rende noto che occorrerebbe eseguire rettifica di voltura al fine di indicare i dati corretti dell'intestatario del terreno in questione.

Ai fini della vendita del bene, non risultando una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 7528 (oggetto di perizia), lo scrivente ritiene necessario quantificare, in fase di analisi dei costi, anche una stima di massima per l'indennità relativa alla servitù pedale del mappale 7129.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 9, MAPPALE 7528, SUBALTERNO 501 ED ENTE URBANO (MAPPALE 7528)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato sull'attuale mappale 7528 nel periodo 2000/2007, derivante dalla fusione per mezzo di tipo mappale dei terreni al mappali 7128 e 7133 (ora soppressi), i cui proprietari nel ventennio erano i seguenti:

a) MAPPALE 7128



Il terreno al mappale 7128, di 13.35 are, derivante dal mappale 1128 nell'intero di 26.95 are e dal mappale 7105 di 3.57 are, in esito al tipo di frazionamento n° 2751/1998, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 24/07/1998.

DAL 03/12/1984 AL 19/03/1998

Il mappale 1128, da cui è derivato il mappale 7128 a seguito di frazionamento come sopra illustrato, era di proprietà della _____ (cod. fisc. _____) proprietaria per 1/1 dal 03/12/1984 fino al 19/03/1998.

DAL 19/03/1998 AL 18/03/1999

In data 19/03/1998, il terreno al mappale 1128, venne venduto con atto di vendita trascrizione n° 15301.1/1998 in atti dal 19/11/1999. rep. n° 1606, rogante: dott. Luca Taddeo di Bresso, ai _____ (cod. fisc. _____) proprietario per 1/3, _____ (cod. fisc. _____) proprietario per 1/3, e _____ (cod. fisc. _____) proprietaria per 1/3.

DAL 18/03/1999 AL 08/09/2005

In data 18/03/1999, Il terreno al mappale 7128, derivante dal mappale 1128 a seguito del frazionamento, venne venduto dai _____ (cod. fisc. _____) e _____ (cod. fisc. _____) proprietari per le quote di 1/3 ciascuno, ai _____ (cod. fisc. _____) con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, redatta dal notaio avv. Giuseppe Brighina di Gallarate in data 18/03/1999, n° rep. 175514, n° racc. 44179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/03/1999 con n° reg. gen. 26901 e n° reg. part. 19032.

DAL 08/09/2005 ALLA DATA DELLA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO

In data 08/09/2005 la fusione con il mappale 7133 per mezzo di tipo mappale n° 196839.2/2005 (protocollo n° VA0196839) ha dato origine al mappale 7528 di proprietà del _____

Su tale mappale è stato edificato l'edificio classificato come D8 (particella 7528 sub 501).

b) MAPPALE 7133

Il terreno al mappale 7133, di 1.46 are, derivante dal mappale 1127 nell'intero di 7.80 are e dal mappale 7105 di 3.57 are, in esito al tipo di frazionamento n° 3779/1997 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 30/09/1997 e in esito al tipo di frazionamento n° 2751/1998, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 24/07/1998.

FINO AL 07/12/1993

Il mappale 1127, da cui è derivato il mappale 7105 a seguito del frazionamento come sopra illustrato, era di proprietà del _____ (cod. fisc. _____)

DAL 07/12/1993 AL 18/03/1999

Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 07/12/1993 n° 10318.1/1994 in atti dal 27/03/2000, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate, Volume: 858 n° 3 del 04/06/1994, il mappale 1127 diviene di proprietà dei _____ (cod. fisc. _____), proprietario per 1/3, _____ (cod. fisc. _____), proprietario per 1/3, e _____ (cod. fisc. _____) proprietaria per 1/3.

DAL 18/03/1999 AL 08/09/2005

In data 18/03/1999, Il terreno al mappale 7105, derivante dal mappale 1127 a seguito del frazionamento n° 2751/1998, venne venduto dai _____ (cod. fisc. _____) proprietari per le quote di 1/3 ciascuno, _____ (cod. fisc. _____), con scrittura privata con sottoscrizione autenticata,



redatta dal notaio avv. Giuseppe Brighina di Gallarate in data 18/03/1999, n° rep. 175514, n° racc. 44179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/03/1999 con n° reg. gen. 26901 e n° reg. part. 19032.

DAL 08/09/2005 ALLA DATA DELLA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO

In data 08/09/2005 la fusione con il mappale 7128 per mezzo di tipo mappale n° 196839.2/2005 (protocollo n° VA0196839) ha dato origine al mappale 7528 di proprietà del

Su tale mappale è stato edificato l'edificio classificato come D8 (particella 7528 sub 501).

TERRENO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 1, MAPPALE 7129 (STRADA PRIVATA)

Il terreno in oggetto pervenne all'attuale esecutato mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal notaio avv. Giuseppe Brighina di Gallarate in data 18/03/1999, n° rep. 175514, n° racc. 44179, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/03/1999 con n° reg. gen. 26901 e n° reg. part. 19032, dove si riporta che i

vendettero porzione di terreni a destinazione produttiva (su cui poi venne edificato l'immobile oggetto di attuale pignoramento), oltreché "...piena proprietà di metà (1/2) indistinta ed indivisa dell'appezzamento di terreno destinato a strada privata, così censito al Catasto terreni del Comune di Gallarate, alla partita 3635, foglio di mappa 8, foglio logico 1: mappale 7129 are 2.34 RDL 702 RAL 141 (dati catastali) e are 2.32 RDL 701 RAL 139 (dati reali)...".

Dalla visura storica per immobile il mappale 7129, per la quota di 1/2, non risulta, tra gli intestati il (esecutato), mentre dall'atto di proprietà, risulta comunque esserne il proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ELENCO PRATICHE EDILIZIE AGLI ATTI PRESSO UFFICIO TECNICO DI GALLARATE

- Concessione Edilizia n° 69/2000 "costruzione di un edificio industriale";
- DIA del 20/02/2006 n° protocollo 6275 "formazione di soppalco interno";
- DIA del 04/01/2007 n° protocollo 301 "trasformazione edificio a scuola parrucchieri";
- DIA in sanatoria del 15/11/2007 n° protocollo 40464 "modifica di alcune tramezze interne";
- DIA del 25/09/2014 n° protocollo 38880 "realizzazione di autofficina al piano interrato"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente - Ambiti produttivi - PR (Art. 35)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Da accertamenti svolti dallo scrivente presso gli uffici Tecnici del Comune di Gallarate (VA) e dal sopralluogo, si attesta che l'immobile presenta difformità edilizie e catastali, oltreché una serie di documenti mancanti al fine del rilascio dell'agibilità del bene; nel dettaglio:



- il piano interrato ed il piano primo sono difformi, come disposizione degli spazi interni, da quelli presentati negli elaborati grafici delle due ultime pratiche edilizie agli atti presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Gallarate. Tali difformità sono state evidenziate dallo scrivente mediante elaborato grafico allegato (ALLEGATO GRAFICO "A"), si tenga comunque conto che le difformità evidenziate sono di massima.
- Sono presenti una serie di piccole tettoie sulle facciate non regolarmente denunciate.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' (PRATICA EDILIZIA n° 61/2000 e seguenti) NON RILASCIATO

In merito al Certificato di Agibilità dall'esamina degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate è emerso quanto segue:

- in data 23/11/2007 è stata presentata la "Dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche" (n° prot. 41690, cat. 10, cl. 8, fasc. 4) , in cui il :
(esecutato), ha dichiarato che: *"...sussistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti di cui alla normativa vigente, così come attestato dall'allegata relazione a firma del Direttore dei Lavori."*
- In data 03/12/2007 lo Sportello Unico Associato per le Imprese del Comune di Gallarate comunicava (n° prot. 42577, cat. 10, cl. 8, fasc. 4), a firma dell'allora responsabile che: *"...parallelamente alla presentazione della predetta dichiarazione dovrà comunque ottemperare a quanto previsto dagli art. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001 ai fini del rilascio del certificato di agibilità, pertanto dovrà disporre di tutta la documentazione per le eventuali verifiche degli uffici competenti..."*.
- In data 23/06/2010 a seguito di verifiche, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gallarate comunicava (n° prot. 26134, cat. 10, cl. 8, fasc. 4) che non risultavano ancora versati oneri di urbanizzazione per importo pari a 1.605,87€, inoltre la documentazione inerente l'ultima pratica edilizia agli atti (D.I.A. Prot. N° 301/2007) era da integrarsi con:
 - certificato di prevenzione incendi,
 - dichiarazione e relazione di impatto acustico,
 - dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico ed idraulico),
 - scheda catastale con attestazione di presentazione.

Ad oggi è presente agli atti il solo Certificato di Prevenzione Incendi, mentre risulta mancante il resto della documentazione richiesta ad integrazione della pratica, nonché l'attestazione dell'avvenuto pagamento degli oneri.

Lo scrivente non potendo attestare se la documentazione mancante sia stata prodotta, ma non depositata o nel caso peggiore, mai espletata, prudentemente ritiene di fornire un costo relativo alle spese per la regolarizzazione del bene, meglio espresse nel relativo paragrafo.

DIA del 25/09/2014 n°38880 "realizzazione di autofficina al piano interrato".

Nel merito dell'ultima pratica presentata in ordine temporale si segnala quanto segue:

- in data 21/09/2015 con comunicazione n° protocollo 52552 la responsabile del procedimento del SUAP di Gallarate, invitava il titolare della pratica edilizia a versare l'importo pari a 11.158,88€ come contributo degli oneri di urbanizzazione. Tale importo non risulta versato e quindi suscettibile di more secondo l'art. 42 del D.P.R. 380/2001 o di riscossione coattiva secondo l'art. 43 del D.P.R. citato.
- La predetta comunicazione chiedeva inoltre di presentare:
 - i progetti degli impianti se obbligatori o in alternativa dichiarazione del



Committente attestante l'esecuzione dell'obbligo di progettazione degli impianti in base ai limiti dimensionali previsti dall'art. 5 del D.M. 22/01/2008 n. 37;

- *parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco sia per il C.P.I. che per la gestione delle emergenze, così come previsto nel Parere dell'Azienda sanitaria locale del 4/12/2014.*
 - *Dopo aver acquisito il documento anzidetto ed il successivo rilascio dell'agibilità dovrà essere richiesta specifica deroga di cui all'art. 65 del D.Lgs 81/08 al P.S.A.L. di Cardano al Campo dell'Azienda Sanitaria Locale.*
 - *Al termine dei lavori infine si chiedeva al richiedente: "di presentare **Dichiarazione di Agibilità** ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 2014 secondo le modalità stabilite dall'art. 5 della L.R. 1/2007 e s.m.i."*
- ad ottobre dell'anno 2017 il personale in capo al SUAP di Gallarate a seguito di sopralluogo nei locali soggetti alla sopra citata DIA ha rilevato delle difformità nella ripartizione degli spazi interni.
 - a marzo dell'anno 2018 mediante ordinanza n° 19 del 02/03/2018 il Comune di Gallarate ha ingiunto alla proprietà e in solido all'affittuario della società di ripristinare lo stato dei luoghi.
 - gli atti sono stati trasmessi come prassi alla Polizia Locale e alla Procura della Repubblica.

Alla data dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Gallarate (28/11/2019) non risultano depositate né le documentazioni richieste, né è stata presentata domanda di agibilità.

ITER PER SANARE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Alla luce delle difformità riscontrate si dovranno necessariamente predisporre:

- 1- CILA ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 relativa alle difformità rilevate all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- 2- Accertamento compatibilità paesaggistica per le parti esterne del fabbricato (tettoie non denunciate, portellone di accesso al piano interrato più stretto di quello dichiarato sulle pratiche e quant'altro un tecnico rilevatore incaricato accertasse in sede di rilievo dettagliato).
- 3- Presentazione di SCIA per agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241) che dovrà necessariamente essere accompagnata dalla documentazione richiesta dall'Ente così come risulta dalla lettura degli atti (elenco non esaustivo):
 1. attestazione del versamento degli oneri oltreché gli interessi legali e la mora, il cui importo deve essere stabilito e calcolato dai tecnici del Comune di Gallarate in sede di presentazione della domanda.
 2. Attestazione di aggiornamento catastale, mediante DOCFA presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, con copia dell'elaborato planimetrico e schede dell'unità immobiliare.
 3. Dichiarazione sottoscritta dal richiedente attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
 4. Dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti ai sensi del D.M. n. 37/2008, art. 4 D.P.R. n. 447/1991, art. 1 Legge n. 10/1991 e s.m.i., Regolamento di attuazione della Legge n. 46/1990 e s.m.i. in materia di sicurezza impianti, nonché il deposito dei progetti relativi, se necessari per il tipo e la portata degli impianti, secondo gli obblighi di legge vigenti.
 5. Attestati di Prestazione Energetica.
 6. Dichiarazione del Direttore dei Lavori/Tecnico abilitato che certifica che le opere sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (D.M. n. 236/1989, Legge n. 13/1989 e Legge n. 102/1992) e alle disposizioni del Capo III - D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..



7. Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale, nel sottosuolo od in altri recapiti, ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999, D.Lgs. n. 258/2000 e della L.R. n. 62/1985 e s.m.i.
8. Pratica di prevenzione incendi aggiornata per l'ottenimento del relativo Certificato (C.P.I.).
9. relazione sull'impatto acustico.
10. Quant'altro l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate, in relazione al progetto depositato, ritiene necessario al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

COSTI DA AFFRONTARE PER LE DIFFORMITA' RISCONTRATE

Tali costi sono di difficile quantificazione in questa sede, in quanto occorre:

1. verificare con un rilievo dettagliato tutto l'immobile al fine di appurare nel dettaglio le difformità riscontrate.
2. Successivamente presentare le pratiche di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica e della CILA in Sanatoria, in modo tale che gli enti esaminanti quantificheranno gli importi esatti di oblazione mediante determina a firma dei funzionari e dei dirigenti degli enti stessi.
3. Saldare il pagamento degli oneri di urbanizzazione comprensivi di sanzione ed interessi.
4. Quantificare le spese da affrontare per le dichiarazioni di conformità degli impianti così come richiesti dall'Ente, in quanto mancanti nelle pratiche depositate, comprensivi di progetto.
5. Quantificare le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
6. Quantificare i costi per la redazione e stesura di relazione per l'impatto acustico.
7. Quantificare i costi per l'aggiornamento catastale.
8. Quantificare i costi di un tecnico (architetto, geometra o ingegnere) che rilevi i luoghi e si assuma la responsabilità di asseverare le pratiche edilizie (Accertamento compatibilità paesaggistica, CILA in sanatoria e successiva SCIA per l'agibilità).
9. Quantificare l'indennità relativa alla servitù predale del mappale 7129.

Pertanto a titolo prudenziale si è preferito valutare una decurtazione sul valore del bene pari al 5%, in modo da includere in una unica voce, per quanto possibile, tutti quei costi che si dovranno affrontare per la regolarizzazione del bene.

Essendo una situazione dal punto di vista delle difformità piuttosto articolata, in cui non si possono definire gli esatti costi per le regolarizzazioni stesse, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante incontro presso l'Ufficio SUAP e all'ufficio urbanistica del Comune di Gallarate, nelle figure del Geom. arch. e arch. , soprattutto con il supporto di un proprio tecnico di fiducia, in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

- Le planimetrie catastali a causa delle difformità riscontrate (diversa distribuzione degli spazi interni) presentano una rappresentazione grafica non conforme allo stato dei luoghi.
- Il codice fiscale sulle visure catastali non risulta certificato all'anagrafe tributaria, in quanto quello riportato è errato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA ALEARDI
**CAPANNONE PREFABB. TRASF. SCUOLA PER
 PARRUCCHIERI**
 DI CUI AL PUNTO A

capannone prefabbricato trasformato in scuola per parrucchieri (piano terra e primo), adibito a parcheggio e altra attività (autoriparazioni) al piano interrato sito a Gallarate (VA), in via Aleardi snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7528 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria D/8, consistenza 0, rendita 17.522,00 Euro, indirizzo catastale: via Aleardi snc, piano: S1 - T - 1, intestato a ,
Coerenze: Coerenze dell'immobile: a nord-ovest mappale 7245, a nord-est mappali 7127 e 7129, a sud-est mappali 7450 e 7448 a sud-ovest mappali 7448 e 7204.
Dalle visure si evince che il codice fiscale riportato è errato: codice fiscale errato: _____
codice fiscale corretto: _____
- foglio 1 particella 7528 (catasto terreni) - ente urbano, coerenze: a nord-ovest mappale 7245, a nord-est mappali 7127 e 7129, a sud-est mappali 7450 e 7448 a sud-ovest mappali 7448 e 7204.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si rimanda alla descrizione e alla valutazione al corpo "A"

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La zona in cui è sito l'immobile ha carattere prevalentemente residenziale ed è alla periferia di Gallarate, a circa 2,00Km dal centro della città, come si evince dall'estratto del Piano delle Regole del P.G.T. e dalla documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale.

L'immobile è classificato in zona "Ambiti produttivi"; art. 35 delle N.d.P. del P.G.T. Vigente.

La zona è poco servita da negozi, da attività commerciali e dai principali servizi cittadini pur essendo posta in un contesto fortemente urbanizzato (a circa 1,00Km dall'importante asse stradale della SS.33).

DESCRIZIONE DEL BENE COME RISULTA NELLO STATO DI FATTO

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene immobile oggetto di perizia si trova inserito in un lotto di terreno a forma trapezoidale irregolare avente una superficie complessiva catastalmente quantificata in 1.481,00mq.

Questo appezzamento è identificato con la particella n° 7528 nel Comune di Gallarate ed ha incorporato un fabbricato appartenente alla categoria D/8, settore che riguarda i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale.

AREE ESTERNE AL FABBRICATO.

Al lotto in esame si accede dalla Via A. Aleardi, percorrendo un breve strada privata e attraversando



un cancello carraio in ferro di appartenenza alla proprietà.

L'area del lotto non occupata dal fabbricato, di circa 758,00mq, viene utilizzata nei seguenti modi:

- a) come strada interna, posta a sud-est dell'area privata, per una superficie di circa 110,00mq ;
- b) parcheggio interno e come area riservata a percorso esterno per circa 390,00mq ;
- c) una prima rampa di accesso al piano interrato per circa 65,00mq ;
- d) una seconda rampa, di continuità alla prima, di circa 163,00mq ;
- e) e infine una zona coperta dal pensilina per movimentazione automezzi e di servizio alla zona ingressi all'interrato del fabbricato per circa 30,00mq .

DESCRIZIONE DELLE OPERE DELLE AREE ESTERNE.

La strada interna perimetrale all'edificio è dotata di due tratti "a rampa" che servono come collegamento in quota tra il piano stradale in comune e quello dell'interrato. La sua pavimentazione è costituita da masselli autobloccanti in cemento.

A delimitare il piccolo piazzale a sud ovest posto sulla copertura della zona esterna per il carico automezzi, si trovano dei muretti bassi in calcestruzzo a vista formati utilizzando dei casseri metallici, la copertina di questi muretti è in lamiera metallica verniciata e il parapetto di completamento della recinzione è del tipo modulare metallico grigliato elettrosaldato a maglia rettangolare.

Per accedere alla scala esterna e agli ingressi pedonale sulla facciata sud ovest viene utilizzato un tratto di pavimentazione in piastrelloni di gres porcellanato tipo ingelivo per esterni, disposta su solaio a copertura di una porzione di corsello presso ingresso carraio del piano interrato e su i due ballatoi di servizio agli ingressi. Lo stesso tipo di pavimentazione si trova sull'altro ballatoio posto sulla facciata sud est, provvisto di parapetto metallico e di copertura della scala nell'intercapedine dell'interrato.

A completamento dei manufatti presenti nell'area esterna è la scala metallica di accesso al primo piano, costituita da piantane normalprofilo a "C", i gradini e i ripiani sono in grigliato metallico provvisti dei relativi telai e i parapetti sono formati da aste verticali di ferro a quadrotti.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE STRUTTURE ED OPERE EDILI PRESENTI SULLE FACCIATE ESTERNE DEL FABBRICATO.

Trattasi nella fattispecie di un'opera di fabbricato industriale a due piani fuori terra ed avente pianta di forma rettangolare con una parte in rientro, costruito nell'anno 2000 e adattato, in seguito, trasformando l'edificio stesso ad uso terziario.

E' stata utilizzata l'edilizia industrializzata in cemento armato, formata da componenti per struttura prefabbricata portante, composta da pilastri, travi, elementi intermedi e di copertura, nonché da ogni altro elemento strutturale e complementare richiesto dalla tipologia costruttiva, completa di manto di copertura piana e di tradizionali divisori interni in laterizio.

In particolare la struttura verticale portante è composta da tre file di pilastri a sezione quadra nell'interrato, da pilastri quadri perimetrali con intercalati pilastri a sezione circolare e da una fila centrale di soli pilastri tondi nel piano terra e infine da due file di pilastri quadri nel perimetro del primo piano, mentre la struttura principale orizzontale è formata da travi in c.a.p. autoportanti a sezione costante.

I solai (impalcati) intermedi e quello di copertura del tipo piano sono formati da lastre prefabbricate in calcestruzzo armato, tipo "predalles", costituite da una lastra in c.a. confezionata con calcestruzzo prefinite con intonaco sottostante.

I pannelli verticali perimetrali in c.a.p. autoportanti costituenti i muri di elevazione in c.a. sono realizzati con sistema costruttivo a doppia lastra, caratterizzato da elementi prefabbricati di circa due metri di larghezza con finitura esterna in cemento e ghiaietto fine colorato di fiume. Le finiture interne sono con intonaco alla civile.

Sulle facciate del fabbricato si trovano alcune tettoie metalliche prefabbricate, con struttura metallica del tipo a mensola curve, fissata a muro e con manto trasparente, così distribuite:



- 1) pensilina a nord ovest sopra il primo ingresso al fabbricato di circa 11,20mq;
- 2) una seconda sulla balconata sud ovest di circa 12;00mq
- 3) un'ultima pensilina posta sopra la scala esterna di sicurezza per circa 6,00mq.

I serramenti esterni presenti sulle facciate sono tutti del tipo metallico verniciato, apribili a battente o fisso, con ampie vetrate del tipo termico. Le porte utilizzate come uscite di sicurezza sono provviste di maniglioni antipánico e i portoni posti nell'interrato sono sempre metallici, ma del tipo scorrevole "a libro".

I solai di copertura dell'ultimo piano sono dotati di tre lucernari per illuminare con luce naturale la zona centrale dello spazio aperto dei laboratori.

Il tutto si presenta in buone condizioni di conservazione, essendo la struttura stessa, completa delle opere di rifinitura, stata eseguita in tempi molto recenti.

AREE INTERNE ALL'EDIFICIO DI AMBITO COMMERCIALE.

DESCRIZIONE DEL PIANO INTERRATO.

Questo piano posto nello spazio sotto il piano di campagna, il cui accesso carraio avviene mediante l'utilizzo di rampe, costruite a base cementizia, è adibito come parcheggio interno, deposito, magazzino vario ed uffici di servizio, oltreché occupato alla data del sopralluogo da attività di auto officina - riparazioni auto.

La superficie interna del fabbricato principale è di 601,02mq, mentre quella lorda, comprensiva dei muri, risulta di 633,90mq.

I locali attuali, in questo cantinato, sono stati distribuiti parzialmente su due piani, utilizzando lo spazio utile in altezza di circa 4,50mq. I soppalchi presenti sono in numero di due, aventi una superficie utile per ogni piano rispettivamente di circa 42,18mq per il soppalco maggiore, utilizzato in modo regolare nello spazio sottostante il solaio e in modo abusivo nella parte superiore, e di circa 22,00mq per il soppalco minore, sono raggiungibili con scale metalliche composte da struttura portante in normalprofilo e da pedate formate di lamiera striata, completate da parapetto tradizionali in profilati scatolati. Queste protezioni dei soppalchi sono formate da parapetti metallici tipo reticolare a maglia rettangolare e con pannelli tipo chiuso di altro materiale per il soppalco maggiore, mentre quelle del minore sono formate da murature intonacate provviste di serramenti metallici.

I solai dei soppalchi hanno una struttura in cemento armato per limitare lo spazio in altezza, la pavimentazione presente al piano superiore è in piastrelle di materiale resiliente a tinta marmorizzata, mentre quella inferiore interna è in piastrelloni di gres porcellanato.

Le pavimentazioni di tutto questo piano interrato sono di due tipologie diverse, mentre la zona destinata ad area parcheggio è in cemento liscio e bocciardato, quella riservata a magazzino e deposito è in piastrelloni di gres porcellanato da 60cm x 60cm con superficie lucidata disposti a squadro o in diagonale. Il pavimento dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica da 30cm x 30cm con colore sfumato disposte in diagonale, mentre quelle del rivestimento pareti sono da 25cm x 25cm con le prime tre file e la fascia superiore di colore scuro, mentre tutte le altre sono di colore grigio.

Le pareti interne sono in laterizio tipo portante, intonacate alla civile, alcune sono dotate di serramenti metallici con vetro tipo semidoppio.

A completare la destinazione dei locali presenti nell'interrato si trovano dei piccoli vani di servizio tecnico nella zona dell'ascensore, per una superficie lorda complessiva di circa 26,90mq, mentre tutta l'area utile rimanente, al netto anche delle aree lorde dei soppalchi e locali interni è di circa 502,96mq.

Alla superficie lorda, comprensiva dei muri, del corpo principale di 633,90mq va aggiunta quella lorda, adiacente e riservata a box automezzi, di circa 84,28mq, per cui la superficie complessiva del piano interrato è di circa 718,18mq.

Si precisa che è presente lungo il semiperimetro del fabbricato un sistema collegato di servizio, del tipo "a intercapedine" che permette prese d'aria esterna e parziale illuminazione naturale per circa 57,14mq.



DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA.

Il piano terra del fabbricato è destinato nello specifico a scuola parrucchiere con aule degli alunni, docenti e segreteria e la sua superficie lorda, intesa comprensiva degli spessori dei muri e del vano ascensore, è di 638,30mq.

L'ingresso principale avviene sul prospetto nord-est ed è dotato di una reception, che risulta eseguita con banconi bassi e pannelli in legno a chiusura parziale del vano; accanto a questo vano si trovano due uffici di circa 25,00mq e di 15,00mq ed altri due locali di sgombero per complessivi mq 22,00.

Sono presenti, inoltre, otto aule per alunni della scuola aventi una superficie variabile da 30,00mq a 44,00mq, uno spogliatoio donne di circa 13,00mq, un ripostiglio con una superficie di circa 13,00mq e una serie di servizi igienici collettivi e personali, dotati degli apparecchi e delle relative apparecchiature igieniche sanitarie, il tutto è completato anche con un vano servizio per disabili.

Per accedere al piano superiore si utilizza una scala metallica interna, i cui gradini sono rivestiti in marmo, i parapetti di protezione sono del tipo metallico verniciato, e un ascensore esterno per portatori di handicap posto in vano comunicante anche con interrato.

Le pareti interne sono in laterizio tipo portante, intonacate alla civile, ad eccezione della zona d'ingresso e del disimpegno realizzate in pareti mobili di lega leggera con vetrate.

La pavimentazione dei corridoi e delle aule è in piastrelloni di gres porcellanato da 50cm x 50cm disposti in diagonale con zoccolino battiscopa in legno.

Il pavimento dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica da 25cm x 25cm di colore grigio disposte ortogonalmente, mentre quelle del rivestimento pareti sono da 30cm x 30cm di color grigio aventi un'altezza di circa 2,00m con fascia nera intermedia.

La controsoffittatura orizzontale è stata eseguita con pannelli di fibra minerale da 60cm x 60cm, con intelaiatura metallica di supporto del tipo a vista.

La struttura è dotata di due uscite di sicurezza poste sul versante sud-ovest della facciata del capannone.

DESCRIZIONE DEL PRIMO PIANO.

Il piano superiore del fabbricato viene utilizzato sempre dalla scuola, nello specifico per le attività di laboratorio.

La superficie lorda di questo piano, posto a quota maggiore del fabbricato, è uguale a quella inferiore, ossia pari a 638,30mq.

L'accesso avviene attraverso una scala interna in ferro proveniente dal P. T. e un'ascensore posto nel vano sulla facciata sud-ovest del fabbricato.

Inoltre una seconda scala metallica è posta all'esterno, accanto al vano ascensore, provvista di gradini metallici antiscivolo e di un ripiano, a cui si accede facilmente dallo spazio interno, attraverso una porta di sicurezza.

Nella posizione centrale del fabbricato si trovano tre laboratori di estetica, ciascuno provvisto di lavandino a comando manuale e di piletta sifonata; un laboratorio è stato adattato anche ad ufficio; ogni locale occupa una superficie rispettivamente di circa 18,00mq, 31,00mq e 47,00mq, un quarto laboratorio, infine, di circa 80,00mq è presente, esteso lungo la parete interna del prospetto sud-ovest.

Un gruppo di servizi igienici viene utilizzato dai presenti nell'edificio ed è formato da servizi maschi, femmine, collettivi e personali, da un bagno handicap, doccia e da un spogliatoio uomo di circa 6,00mq, funzionante anche da antibagno.

La restante superficie pari a circa 415,00mq è occupata da un ampio laboratorio lavatesta, da corridoi, passaggi comuni, posti di lavoro formati da file longitudinali di tavolini completi di sedie e una fila continua di specchi verticali, cavalletti porta abiti, attrezzature varie e, nei corridoi, da armadietti alti provvisti di vetrina.

Come descritto in precedenza, per accedere a questo piano si utilizza una scala metallica interna, una



scala esterna di sicurezza parzialmente coperta per circa 11,75mq e un ascensore.

Le pareti interne sono in laterizio tipo portante, intonacate alla civile, provviste anche di vetrate.

La pavimentazione è in piastrelloni di gres porcellanato da 50cm x 50cm, colore beige disposti in diagonale, con fascia separatrice settori di piastrelle colore grigio e nero e con zoccolino in legno.

Il pavimento dei servizi igienici è lo stesso presente nei saloni, mentre le piastrelle in ceramica del rivestimento pareti sono da 25cm x 25cm di tipo striate color grigio/verde aventi un'altezza di circa 2,20m con fila di base e superiore di colore scuro.

La controsoffittatura orizzontale è stata eseguita con la stessa tipologia e materiale come il piano inferiore.

IMPIANTI TECNICI DI SERVIZIO ALL'IMMOBILE.

Gli impianti tecnici di servizio all'edificio sono del tipo "terziario medio" e comprendono:

- un impianto elettrico completo d'impianto di illuminazione artificiale completo di apparecchiature di comando e di utilizzo di tipo modulare, di passerelle portacavi e di lampade fluorescenti inserite e distribuite nelle controsoffittature del P.T. e del 1° P. e sotto la plafonatura del P. I., oltre all'impianto per illuminare le zone esterne del fabbricato;
- impianti di condizionamento per il ricircolo dell'aria e del riscaldamento, impianti completi di tubi di distribuzione a canale, condotti di raccordo, accessori di montaggio, diffusori a cono regolabili nelle controsoffittature, serrande e raddrizzatore, bocchette di mandata o di ripresa, griglie di presa e di transito, il tutto è stato distribuito per servire ogni locale;
- sono presenti diverse serie di servizi igienici sanitari composti da apparecchi igienici sanitari in porcellana dura bianca completi delle relative apparecchiature idriche, distribuiti nei vari piani, come da descrizione sotto riportata:
 - due serie di servizi igienici nel piano interrato di uso collettivo, una a piano pavimento e l'altra nel piano superiore del soppalco;
 - nel piano terra sono presenti undici vani di servizio igienico-sanitario di uso collettivo e personale, per donne e uomini, il tutto è completato anche con un vano servizio per disabili;
 - nel primo piano sono presenti nove vani di servizio igienico-sanitario di uso collettivo e personale, per donne e uomini, il tutto è completato da un bagno handicap, doccia e da un spogliatoio uomo funzionante anche da antibagno.

Nel lotto in esame si trova anche un sistema completo delle relative attrezzature ad uso antincendio.

È presente un impianto fognario con collegamento alla rete civica cittadina.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
AREE DESTINATE A VANI TECNICI (p. interrato)	104,00	x	20 %	=	20,80
AREE DESTINATE A LOCALI DEPOSITO (p. interrato)	115,00	x	30 %	=	34,50
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO (p. interrato)	569,00	x	80 %	=	455,20



SUPERFICIE LORDA AULE, LABORATORI E UFFICI DOCENTI (p. terra)	623,00	x	100 %	=	623,00
SUPERFICIE LORDA SCALA INTERNA (p. terra)	11,00	x	30 %	=	3,30
SUPERFICIE LORDA BALCONI (p. terra)	27,00	x	30 %	=	8,10
SUPERFICIE LORDA VANO ASCENSORE (p. terra)	4,50	x	20 %	=	0,90
SUPERFICIE LORDA AULE E LABORATORI (p. primo)	628,00	x	100 %	=	628,00
SUPERFICIE LORDA SCALA INTERNA (p. primo)	6,00	x	30 %	=	1,80
SUPERFICIE LORDA VANO ASCENSORE (p. primo)	4,50	x	20 %	=	0,90
AREE CORTILIZIE, RAMPE, PASSAGGI PEDONALI E VIABILISTICI	814,00	x	8 %	=	65,12
STRADA PRIVATA (MAPPALE 7129) calcolata per il 50% (232mq/2)	116,00	x	5 %	=	5,80
Totale:	3.022,00				1.847,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

- La superficie del piano terra e del primo piano è stata calcolata al lordo dei tavolati interni di separazione; coefficiente utilizzato 1,0 (pari al 100% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- Il vano scala di proprietà esclusiva, in quanto di collegamento ai vari piani che costituiscono il singolo complesso, coefficiente utilizzato 0,30 (pari al 30% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie del piano interrato destinata da pratica edilizia a parcheggio auto; coefficiente utilizzato 0,80 (pari all'80% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). Da: "Tecniche di stima e del valore commerciale d'acquisto e/o locazione dei fabbricati e terreni" di Congiu Giangiacomo, pubblicazione ISP Italia s.r.l., anno 2003", dove viene riportato: "...posti macchina di proprietà esclusiva - coperti - primo piano interrato coeff. 0,70". Da: "Stima degli Immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare - Seconda Edizione, Dario Flaccovio Editore, Palermo, anno



2000" dove viene riportato per immobili uso terziario: "...posti auto coperti - disponibilità "media" coeff. 0,95". Mediando i due valori esposti $(0,70+0,95)/2 = 0,825$ arrotondato a 0,80.

- La superficie del piano interrato destinata da pratica edilizia a locali deposito, ripostiglio, servizi igienici ed aree di disimpegno; coefficiente utilizzato 0,30 (pari al 30% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare). Da: "Stima degli Immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare - Seconda Edizione, Dario Flaccovio Editore, Palermo, anno 2000" dove viene riportato per immobili uso terziario: "...magazzino a servizio dell'attività terziaria oltre i 50,00mq, coeff. 0,30".
- La superficie dei balconi; coefficiente utilizzato 0,30 (pari al 30% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- Le superfici dei locali tecnici posti al piano interrato; coefficiente utilizzato 0,20 (pari al 20% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).
- La superficie delle aree cortilizie, le rampe ed i passaggi pedonali e viabilistici; coefficiente utilizzato 0,08 (pari all'8% della effettiva superficie lorda vendibile o commerciale dell'unità immobiliare).

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.

PREMESSA

Tenuto in debito conto che l'immobile oggetto di pignoramento è sorto come capannone industriale e successivamente è stato trasformato in edificio scolastico, tenuto conto della tipologia costruttiva, della disposizione degli spazi interni e delle finiture utilizzate è possibile assimilarlo ad **edificio prefabbricato con destinazione terziaria o usi complementari al terziario, compatibilmente con i parametri urbanistici, nel rispetto delle norme di zona e con le destinazioni d'uso ammesse.**

Nello specifico le destinazioni d'uso NON ammesse sono le seguenti:

UR = uso residenziale;

3.3 UC = grandi strutture di vendita (oltre i 2.500 mq di Sv);

4.2 UT = uffici privati;

4.4 UT = attività ricettive alberghiere;

4.5 UT = attività ricettive non alberghiere;

UA = uso agricolo;

UIR = usi di interesse comune per centri di culto.

Lo scrivente invita alla lettura dell'art. 6 "Disciplina delle destinazioni d'uso" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. di Gallarate (aggiornato a maggio 2015)

L'evoluzione dell'analisi estimativa ha portato il concetto del "valore di un immobile" a rispondere a dei criteri di base che devono tener conto non solo della destinazione esistente, ma anche di possibili usi alternativi, e riflettere condizioni ordinarie di mercato (ove possibile), soprattutto quando la metodologia di valutazione attuale è fondata sulla comparazione, ovvero sull'inserimento del bene da stimare in una serie di categorie formatesi sulla base di parametri comuni, che rendono il bene da valutare facilmente confrontabile (e quindi "più vendibile") con altri beni già inseriti in dinamiche di mercato.

Lo scrivente inoltre, ritiene di elencare una serie di considerazioni in merito alla natura del bene oggetto di pignoramento che lo rendono facilmente assimilabile ad un immobile a destinazione terziaria:

- piano interrato che da pratica edilizia è stato adibito in parte ad area a parcheggio coperto;
- piano terra con locali già in parte destinati ad uffici e con le attuali aule facilmente convertibili a locali uso ufficio;
- piano primo con ampio "open space", nonché con locali sempre assimilabili ad uffici o a locali



- di deposito;
- presenza di un abbondante numero di bagni, anche per disabili, sia al piano terra che al piano primo;
- presenza di ascensore che collega il piano interrato con il piano primo;
- la maggioranza dei locali è illuminata ed aerata naturalmente;
- tutti i locali sono dotati di riscaldamento e le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti, ecc...) sono adeguati ad un utilizzo standard per uffici;
- le altezze interne sono poco adatte per attività produttive (h piano terra 3,00m controsoffittato, h 4,55m senza controsoffittatura, h piano primo 3,20m).

Valutare il fabbricato con la stima per trasformazione, ipotizzando la riconversione in un capannone ad uso industriale diverrebbe una soluzione con importanti costi di trasformazione sia di impianti, sia di finiture interne e sia di opere edili, che porterebbe l'immobile ad un "pesante" deprezzamento.

Valutare il bene solo come edificio scolastico restringerebbe in modo sensibile la possibile offerta sul mercato delle vendite, soprattutto perché l'immobile non nasce con una "tipologia scolastica", ma come un capannone industriale trasformato in edificio adibito a scuola professionale per parrucchieri.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte lo scrivente ritiene di valutare il bene con dei valori di mercato per edifici ad uso terziario (uffici), esponendo la successiva stima per comparazione.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelli del cespite da stimare, meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati desunti da indagini e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione commerciale/terziaria e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

- A) da pubblicazioni specialistiche:
 - A1) i valori rilevati dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese inseriti nella pubblicazione: "Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese anno 2019"; dove vengono riportati, per il Gallarate (zona Arnate), i seguenti valori per uffici: minimo 800,00€/mq – massimo 1.600,00€/mq.
 - A2) dal sito dell'Agenzia del Territorio (OMI 1° semestre 2019): dove vengono riportati, per il Comune di Gallarate (zona periferia unica D3), i seguenti valori per il terziario (uffici): minimo 990,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq
- B) da pubblicazioni on line:
 - B1) dal sito "borsinoimmobiliare.it": dove vengono riportati, per il Comune di Gallarate (zona località Arnate- limite nord:v. Ferrario,v.Buonarroti-limite est : FS) i seguenti valori per uffici: minimo 979,00€/mq – massimo 1.183,00€/mq.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

IMMOBILI USO UFFICIO/TERZIARIO IN BUONO STATO



punto A1 $(800,00\text{€}/\text{mq} + 1.600,00\text{€}/\text{mq})/2 = 1.200,00\text{€}/\text{mq}$;
punto A2 $(990,00\text{€}/\text{mq} + 1.450,00\text{€}/\text{mq})/2 = 1.220,00\text{€}/\text{mq}$;
punto B $(979,00\text{€}/\text{mq} + 1.183,00\text{€}/\text{mq})/2 = 1.081,00\text{€}/\text{mq}$;
Mediando i valori sopra esposti: $[(1.200,00\text{€}/\text{mq} + 1.220,00\text{€}/\text{mq} + 1.081,00\text{€}/\text{mq})/3] = 1.167,00\text{€}/\text{mq}$
arrotondato a 1.170,00€mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti (coefficiente "A" e coefficiente "B") da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- "Manuale dei coefficienti di differenziazione di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, EPC Editore, 2012 Roma.

2- "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

I due coefficienti di differenziazione globale "A" e "B" ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

COEFFICIENTE GLOBALE "A".

Centri Urbani particolarmente importanti - Zona Prima Periferia
Destinazione d'uso: Uffici
Legenda rilevanza: x = poco rilevante, xx = abbastanza rilevante, xxx = rilevante

- Accessori e parti comuni (spazi destinati a verde, servizio portineria, impianti videosorveglianza, ecc...)
 - Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,01 a 0,02 Rilevanza: xx
 - Coefficiente ritenuto equo e proposto: --- Variazione: 1,00
- Alee di Inesigibilità (possibilità di non poter incamerare con continuità e regolarità il canone di locazione)
 - Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,01 a 0,07 Rilevanza: xx
 - Coefficiente ritenuto equo e proposto: -0,04 Variazione: 0,96
- Aree esterne adibite a piazzali operativi asservite ad attività commerciali (classificate come ordinarie)
 - Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,18 a 0,05 Rilevanza: xxx
 - Coefficiente ritenuto equo e proposto: -0,01 Variazione: 0,99



- Aree esterne verdi asservite ad attività commerciali (classificate come ordinarie)
 - Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,10 a 0,02 Rilevanza: xx
 - Coefficiente ritenuto equo e proposto: -0,06 Variazione: 0,94
- Condizioni manutentive (classificate come buone)
 - Coefficiente di differenziazione min/max: Da 0,01 a 0,08 Rilevanza: xx
 - Coefficiente ritenuto equo e proposto: 0,02 Variazione: 1,02
- **Coefficiente globale "A" = 0,91"**

COEFFICIENTE GLOBALE "B".

Per il calcolo del coefficiente globale "B" in primo luogo vengono analizzati i coefficienti della zona in cui è sito l'immobile, successivamente si prendono in esame i coefficienti propri dell'immobile, cioè quei parametri relativi alla sua struttura esterna (stato degli impianti generali, pareti, coperture, estetica, ecc.) ed infine i coefficienti interni dell'immobile (tipologia, caratteristiche dei locali, stato di conservazione locali, ecc.). I tre coefficienti trovati vengono moltiplicati tra di loro per ottenere il coefficiente globale.

COEFFICIENTI DI ZONA:**1- DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA**

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la "centralità" e la "vicinanza".

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali "centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc, ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre "vicino" si intende una abitazione posta nei pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è posta nella zona periferica di Gallarate, in una zona fortemente urbanizzata con possibilità di facile collegamento alle principali vie di comunicazione, pertanto si è ritenuto di attribuire un coefficiente posizionale è pari a 1,01

Coefficiente posizionale della zona " α " = 1,01

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata e la presenza o meno di quelle strutture atte ad accogliere i bisogni immediati dell'uomo (rete fognaria, idraulica, elettrica, ecc.)

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

- Presenza della fognatura; coefficiente relativo 1,00 (σ_1);
- Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo 1,00 (σ_2);
- Presenza linea elettrica; coefficiente relativo 1,00 (σ_3);
- Presenza linea telefonica; coefficiente relativo 1,00 (σ_4);
- Presenza adduzione gas; coefficiente relativo 1,00 (σ_5);
- Presenza linee autobus; coefficiente relativo 1,00 (σ_6);
- Assenza uffici pubblici; coefficiente relativo 1,00 (σ_7);



Assenza stazione ferroviaria; coefficiente relativo 1,00 (σ_8);

Assenza negozi, bar o altre strutture ricettive; coefficiente relativo 1,00 (σ_9);

Assenza di strutture ad alto o medio impatto ambientale; coeff. relativo 1,00 (σ_{10});

Coefficiente funzionale della zona " σ " = (σ_1) * (σ_2) * (σ_3) * (σ_4) * (σ_5) * (σ_6) * (σ_7) * (σ_8) * (σ_9) * (σ_{10}) = σ

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELLA ZONA

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Assenza di elemento naturale predominante = 1,00 (ζ_1)

Assenza di panoramicità generale = 1,00 (ζ_2)

Assenza di elemento artificiale negativo (tralicci, impianti indust., ecc.) = 1,00 (ζ_3)

Assenza di verde fruibile nella zona = 1,00 (ζ_4)

Assenza di strade caotiche o trafficate (autostrade, ecc.) = 1,02 (ζ_5)

Coefficiente estetico della zona " ζ " = (ζ_1) * (ζ_2) * (ζ_3) * (ζ_4) * (ζ_5) = ζ

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 = 1,02$$

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della zona in cui è collocato l'immobile da stimare:

Coefficiente generale della zona; $X = \alpha * \sigma * \zeta$

$$X = 1,01 * 1,00 * 1,02 = 1,03$$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DELL'IMMOBILE (PARAMETRI ESTERNI E DI CONTESTO)

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: funzionale, estetico e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti l, m, n.

1- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza di impianto elettrico = 1,00 (11)

Presenza di impianto idraulico = 1,00 (12)

Presenza di impianto gas = 1,00 (13)

Presenza di impianto di riscaldamento centralizzato = 1,02 (14)

Presenza di impianto telefonico = 1,01 (15)

Presenza di impianto citofonico = 1,00 (16)

Presenza di ascensore = 1,01 (17)

Coefficiente funzionale dell'immobile " l " =

$$(11) * (12) * (13) * (14) * (15) * (16) * (17) = 1$$



$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 * 1,01 * 1,00 * 1,01 = 1,04$$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'IMMOBILE

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio: nella norma o insignificante, pregevole o rilevante, notevole o di valore artistico.

Facciata nell'insieme - nella norma = 1,00 (m1)

Accesso alla unità abitativa - nella norma = 1,00 (m2)

Portone d'ingresso - nella norma = 1,00 (m3)

Composizione spaziale - superiore alla norma = 1,01 (m4)

$$\text{Coefficiente estetico dell'immobile "m"} = (m 1) * (m 2) * (m 3) * (m 4) = m$$

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,01 = 1,01$$

- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

E' l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio. Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, lo stato di conservazione non richiede interventi di manutenzione a breve-medio termine.

$$\text{Coefficiente conservativo dell'immobile "n"} = 1,00$$

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della dell'immobile (parametri esterni e di contesto) da stimare:

$$\text{Coefficiente generale dell'immobile; } Y = 1 * m * n$$

$$Y = 1,04 * 1,01 * 1,00 = 1,05$$

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI INTERNI E TIPOLOGIA

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di una unità immobiliare sono essenzialmente quattro: funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione, a cui corrispondono i coefficienti: r, ?, z, y.

I-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI

Illuminazione normale = 1,00 (r1)

Ventilazione normale = 1,00 (r2)

Insolazione normale = 1,00 (r3)

Dimensioni ambienti buona = 1,03 (r4)

Zone morte non presenti = 1,00 (r5)

Qualità servizi igienici buona = 1,03 (r6)

Ambienti di deposito buona = 1,05 (r7)



Coefficiente funzionale "r" = $(r1) * (r2) * (r3) * (r4) * (r5) * (r6) * (r7) = r$

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,03 * 1,05 = 1,11$$

2- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI

L'aspetto estetico dell'unità immobiliare non è da confondere con lo stato di conservazione della medesima, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi architettonici. Vengono stabiliti tre livelli di qualità: insufficiente, normale, pregevole.

Portoncino d'ingresso normale = 1,00 (?1)

Porte interne normali = 1,00 (?2)

Tinteggiature interne normali = 1,00 (?3)

Pavimentazioni normali = 1,00 (?4)

Piastrelle pareti w.c. normali = 1,00 (?5)

Rubineria normale = 1,00 (?6)

Finestre normali = 1,00 (?7)

Scuri normali = 1,00 (?8)

Placche elettriche normali = 1,00 (?9)

Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "v" = $(?1) * (?2) * (?3) * (?4) * (?5) * (?6) * (?7) * (?8) * (?9) = v$

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI

Taglio dimensionale (escluso locali accessori) rapportato alla distanza dal centro cittadino oltre i 180,00mq/distanza oltre 1,00Km = 0,95 (z1)

Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z" = 0,95

4- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare al suo interno non necessita di opere di adeguamento, ad esclusione delle opere legate alla pratica di sanatoria per le difformità rilevate

Il coefficiente di conservazione (y) è pari a 1,00

Quindi la determinazione del coefficiente generale dell'immobile (parametri interni e tipologia) sarà ottenuta moltiplicando i quattro fattori r, v, z e y

Coefficiente generale dell'unità residenziale; Z = $r * v * z * y$

$$Z = 1,11 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = 1,05$$

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =

coefficiente di zona "X" * coefficiente dell'immobile "Y" * coefficiente dei parametri interni e



tipologici "Z"

$$1,03 \times 1,05 \times 1,05 = 1,13$$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il coefficiente globale unico:

$$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$$

$$\text{Ovvero: } (0,91 + 1,13)/2 = 1,02$$

Questo coefficiente "1,02" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili a destinazione terziaria nel Comune di Gallarate come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$1.170,00\text{€/mq} \times 1,02 = 1.193,40\text{€/mq}; \text{ arrotondato a } 1.190,00\text{€/mq};$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.847,42	x	1.190,00	=	2.198.429,80
-------------------------------	----------	---	----------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.198.429,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.198.429,80**

BENI IN GALLARATE VIA ALEARDI

STRADA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO B

strada privata sita a Gallarate (VA), via Aleardi per la quota di 1/2 di piena proprietà (

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 7129 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 232, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, indirizzo catastale: Via Aleardi, intestato a
Attenzione: l'intestazione catastale NON CORRISPONDE con la proprietà, derivante da frazionamento del 24/07/1998 protocollo n. 97655 in atti dal 27/03/2002 conv. agg. (n. 2751.1/1998)
Coerenze: partendo da nord e proseguendo in senso orario: a nord-est mappale 7135, a sud-est mappale 7450, a sud-ovest mappale 7528 e a nord-ovest mappale 7127.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si rimanda alla descrizione e alla valutazione al corpo "A"

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una porzione di strada privata, asfaltata a fondo cieco, che conduce alla proprietà oggetto di esecuzione, oltreché a servizio di altra proprietà non soggetta a pignoramento.

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione della piccola porzione di strada si riamanda alla tabella delle consistenze relative al capannone identificato con "corpo A".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	capannone prefabb.				
A	trasf. scuola per parrucchieri	1.847,42	0,00	2.198.429,80	2.198.429,80
B	strada privata	0,00	0,00	0,00	0,00
				2.198.429,80 €	2.198.429,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 109.921,29
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.088.508,51

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:	€. 2.088.508,51
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base	€. 0,00



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);	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 508,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.088.000,00

data 20/04/2020

il tecnico incaricato
arch. Stefano Arcari