

Espropriazioni immobiliari N. 22/2015  
promossa da: FERIOLI DI FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s.

---



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FERIOLI DI FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s.

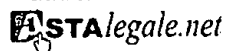
DEBITORE:  
CATERINA NAPOLITANO

GIUDICE:  
Dott. Emanuela Fedele

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO GRIMOLDI**

CF: GRMCLD57H27E102U  
con studio in GALLARATE (VA) VIA CAMPO DEI FIORI 48  
telefono: 0331770481  
fax: 0331245353  
email: studiogram@iol.it  
PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2015

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

**A** villa singola a GALLARATE via Calatafimi 54, della superficie commerciale di 274,06 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CATERINA NAPOLITANO)

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare realizzato su due piani fuori terra con annesso piano sottotetto abitabile. Al piano terra, dove è ricavato l'ingresso principale all'unità abitativa, sono ricavati spazi accessori non abitabili aventi altezza utile interna pari a metri 2,45; il piano primo, di altezza utile interna pari a metri 2,70, presenta locale cucina, locale soggiorno, locale pranzo, bagno e disimpegno; il piano secondo (sottotetto), di altezza massima al colmo pari a metri 3,40 e altezza minima pari a metri 1,80, presenta numero tre camere da letto, disimpegno ed un bagno. Tutti i piani sono collegati da scala interna. All'edificio è annesso box auto al piano terra avente superficie lorda pari a mq 33, portico di circa mq 22, balcone al piano primo di circa 21 mq ed area pertinenziale esterna di proprietà avente superficie libera pari a circa mq 240.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5065 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.152,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CALATAFIMI, N. 54, piano: T - I - 2, intestato a NAPOLITANO CATERINA, derivante da variazione del 04/07/2012 n. 60633.1/2012 in atti dal 04/07/2012 (protocollo n. VA0172833) - FRAZIONAMENTO, FUSIONE E AMPLIAMENTO e VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 04/07/2013 n. 32885.1/2013 in atti dal 04/07/2013 (protocollo n. VA0112601)  
Coerenze: a nord mappale 5064; ad est con strada, a sud con mappale 5066; ad ovest con mappale 6944  
(già Fg. 12, mappale 5065, sub. 1 del catasto fabbricati e Fg. 1, mappale 5065, centiare 495 del catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2010.

**B** box singolo a GALLARATE via Calatafimi 54 per la quota di 1/1 di piena proprietà (CATERINA NAPOLITANO)

Trattasi di box auto al piano terra annesso all'abitazione che si sviluppa in lunghezza per una superficie lorda complessiva pari a mq 33. Attualmente è presente una muratura divisoria interna non autorizzata che dà possibilità di parcheggiare solo un'auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5065 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 127,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CALATAFIMI, 54, piano: TERRA, intestato a NAPOLITANO CATERINA, derivante da variazione del 04/07/2012 n. 60633.1/2012 in atti dal 04/07/2012 (protocollo n. VA0172833) - FRAZIONAMENTO, FUSIONE E AMPLIAMENTO  
Coerenze: a nord con mappale 5064; ad est con area di proprietà; a sud con sub. 501 e area di proprietà; ad ovest con mappale 6944  
(già Fg. 12, mappale 5065, sub. 2 del catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	274,06 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 557.627,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 557.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 446.101,60
Data della valutazione:	12/07/2016

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da CATERINA NAPOLITANO in qualità di proprietario

**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 E SPESE DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/12/2008 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 20848 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 200571/38462, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro NAPOLITANO CATERINA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2013 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 27974 di repertorio, iscritta il 09/10/2013 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 91209/16037, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO, contro NAPOLITANO CATERINA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, trascritto il 22/01/2015 a Milano 2 ai nn. 5069/3556, a favore di FERIOLI di FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s., contro NAPOLITANO CATERINA

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CATERINA NAPOLITANO per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/12/2008), con atto stipulato il 10/12/2008 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 20847 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 200569/131513, in forza di COMPRAVENDITA

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

VENTURINI SISTO per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/04/1974 fino al 26/09/2002), con atto stipulato il 30/04/1974 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 63768 di repertorio, trascritto il 09/05/1974 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 24141/20891, in forza di COMPRAVENDITA

VIRGIS GEMMA - VENTURINI LORETTA - VENTURINI LUISA per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE (dal 26/09/2002 fino al 10/12/2008), trascritto il 05/09/2003 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 129482/78703, in forza di SUCCESSIONE.  
Successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 23/12/2008 ai nn. 200570/131514

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Abitabilità N. 50/62, rilasciata il 06/07/1962 con il n. 2452/739 di protocollo.  
Abitabilità dell'edificio originario prima della ristrutturazione

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 548/96, intestata a Venturini Sisto, per lavori di costruzione autorimessa realizzata in assenza di provvedimento autorizzativo, rilasciata il 20/09/1996.

Contestualmente viene rilasciato certificato di agibilità in data 20/09/1996 relativo all'edificio originario prima della ristrutturazione edilizia

Denuncia di inizio attività edilizia (DIA) N. 16842/2009, intestata a Napolitano Caterina, per lavori di ristrutturazione edificio residenziale esistente con recupero del sottotetto a fini abitativi e realizzazione di autorimessa da anettere all'abitazione, presentata il 04/05/2009 con il n. 16842 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. 57/2009, intestata a Napolitano Caterina, per lavori di ristrutturazione edificio residenziale esistente con recupero del sottotetto a fini abitativi e realizzazione di autorimessa da anettere all'abitazione, rilasciata il 11/06/2009

Autorizzazione paesaggistica N. 193/2010, intestata a Napolitano Caterina, per lavori di ristrutturazione edificio residenziale con recupero del sottotetto e realizzazione di autorimessa - variante in corso d'opera a D.I.A. del 04/05/2009, rilasciata il 10/06/2010.

Nella pratica paesaggistica non viene riportata una velux in copertura e non viene aggiornata la



recinzione su via Calatafimi rispetto alla precedente pratica paesaggistica n. 57/2009 che riporta una recinzione realizzata con zoccolo in cls intonacato e pannelli in ferro rivestiti con doghe di legno (nella realtà la recinzione è realizzata con zoccolo in cls intonacato e pannelli in lamiera verniciati)

Denuncia inizio attività edilizia (DIA) N. 221/2010, intestata a Napolitano Caterina, per lavori di ristrutturazione edificio residenziale con recupero del sottotetto e realizzazione di autorimessa - variante in corso d'opera a D.I.A. del 04/05/2009, presentata il 26/07/2010 con il n. 30571 di protocollo. Non è stata presentata la fine lavori e deve essere inoltrata richiesta di agibilità finale dell'immobile

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di gestione territoriale adottato l'immobile ricade in zona Aree destinate all'agricoltura (Art. 44-45)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Deve essere presentata richiesta di agibilità finale

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità di prospetto riguardanti una velux in copertura non riportata nella pratica paesaggistica e difformità di prospetto della recinzione su via Calatafimi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica per richiesta autorizzazione paesaggistica in sanatoria (impiego di materiali difformi rispetto all'autorizzazione paesaggistica rilasciata)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per richiesta agibilità immobile: € 1.000,00
- Oneri professionali per redazione pratica e sanzione amministrativa: € 1.500,00

E' stata riscontrata una parete divisoria nel box che andrà demolita per ripristinare la situazione autorizzata e rispettare quanto riportato nella scheda catastale (intervento minimale i cui costi non vanno ad incidere sulla valutazione complessiva dell'immobile)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata riscontrata una parete divisoria nel box che andrà demolita per ripristinare la situazione autorizzata e rispettare quanto riportato nella scheda catastale (intervento minimale i cui costi non vanno ad incidere sulla valutazione complessiva dell'immobile)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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



**BENI IN GALLARATE VIA CALATAFIMI 54**  
**VILLA SINGOLA**  
**DI CUI AL PUNTO A**

**villa singola** a GALLARATE via Calatafimi 54, della superficie commerciale di **274,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (CATERINA NAPOLITANO)

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare realizzato su due piani fuori terra con annesso piano sottotetto abitabile. Al piano terra, dove è ricavato l'ingresso principale all'unità abitativa, sono ricavati spazi accessori non abitabili aventi altezza utile interna pari a metri 2,45; il piano primo, di altezza utile interna pari a metri 2,70, presenta locale cucina, locale soggiorno, locale pranzo, bagno e disimpegno; il piano secondo (sottotetto), di altezza massima al colmo pari a metri 3,40 e altezza minima pari a metri 1,80, presenta numero tre camere da letto, disimpegno ed un bagno. Tutti i piani sono collegati da scala interna. All'edificio è annesso box auto al piano terra avente superficie lorda pari a mq 33, portico di circa mq 22, balcone al piano primo di circa 21 mq ed area pertinenziale esterna di proprietà avente superficie libera pari a circa mq 240.

**Identificazione catastale:**

- foglio 12 particella 5065 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 1.152,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CALATAFIMI, N. 54, piano: T - 1 - 2, intestato a NAPOLITANO CATERINA, derivante da variazione del 04/07/2012 n. 60633.1/2012 in atti dal 04/07/2012 (protocollo n. VA0172833) - FRAZIONAMENTO, FUSIONE E AMPLIAMENTO e VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 04/07/2013 n. 32885.1/2013 in atti dal 04/07/2013 (protocollo n. VA0112601)  
Coerenze: a nord mappale 5064; ad est con strada, a sud con mappale 5066; ad ovest con mappale 6944  
(già Fg. 12, mappale 5065, sub. 1 del catasto fabbricati e Fg. 1, mappale 5065, centiare 495 del catasto terreni)

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2010.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

asilo nido	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Espropriazioni immobiliari N. 22/2015  
promossa da: FERIOLI DI FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s.

scuola media inferiore	nella strada	★★★★★★★★★★
supermercato	vicino	★★★★★★★★★★
spazi verde	vicino	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	di fronte all'immobile	★★★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km	vicino	★★★★★★★★★★
autostrada distante 4 Km	vicino	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1 Km	vicinissimo	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 5 Km	di fronte all'immobile	★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa presenta serramenti esterni in alluminio a taglio termico di colore bianco nella parte interna e marrone testa di moro nella parte esterna, dotati di vetro-camera, sistemi di oscuramento con persiane in alluminio, portoncino d'ingresso blindato in legno e pareti perimetrali in parte in cls (al piano terra) ed in parte laterizio (al piano primo e sottotetto) isolate con cappotto termico in polistirene da 10 cm. All'interno sono presenti rifiniture ricercate con posa in opera materiali di buona qualità. I pavimenti al piano terra sono realizzati con piastrelloni in marmo nero marquinia a finitura lucida con inserti quadrati in marmo bianco carrara; al piano primo e piano sottotetto troviamo nei locali pavimenti in gres porcellanato formato 45x45 cm, mentre nei corridoi e sui pianerottoli del vano scala pavimenti in marmo nero marquinia con finitura lucida formato 40x40 cm. La scala interna che collega i vari piani presenta pedate rivestite con lastra in marmo nero marquinia lucido, alzate rivestite con lastra in marmo bianco di carrara lucido e parapetto in ferro con trama floreale verniciato di colore nero. Le porte interne sono in legno tamburato colore grigio di tipo scorrevole a muro. I bagni presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato di buona qualità. Il sottotetto risulta abitabile e presenta altezza massima al colmo pari a metri 3,40 e altezza minima pari a metri 1,80. E' installata caldaia a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria tramite serbatoio ad accumulo/bollitore solare. Al piano terra ed al piano primo sono installati corpi scaldanti in alluminio di design (termoarredo), mentre al piano sottotetto caloriferi tradizionali in alluminio. L'edificio presenta area esterna pertinenziale pavimentata delimitata su tre lati con muro h. 2.50 realizzato con blocchetti in cls a vista e sul fronte principale, dove è ricavato l'ingresso carraio e pedonale su via Calatafimi, con zoccolo in cls intonacato e pannelli in lamiera di ferro. L'unità si presenta in buono stato di conservazione essendo stata oggetto di recente intervento di ristrutturazione (anno 2010).

Si fa notare che attualmente il piano terra viene impropriamente utilizzato come cucina/soggiorno/pranzo (trattasi infatti di locali non abitabili), mentre i locali al piano primo e sottotetto sono adibiti esclusivamente come camere da letto.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello carraio automatico apribile a	vicino	★★★★★★★★★★
--	--------	------------



distanza realizzato in ferro verniciato con apertura ad un'anta	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : serramenti a battente realizzati in alluminio con vetro-camera	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : porte scorrevoli realizzati in legno tamburato colore grigio ad un'anta	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi in laterizio con coibentazione in pannello isolante	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in cappotto esterno da 10 cm , il rivestimento è realizzato in intonaco esterno	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres porcellanato per esterno	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo nero lucido al piano terra, marmo nero lucido nei corridoi e pianerottolo vano scala al piano primo e sottotetto, gres porcellanato nei locali al piano primo e sottotetto	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato realizzato in legno , gli accessori presenti sono: ad un'anta	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in alluminio	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in gres porcellanato	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : scala interna con rivestimento in pedate con lastre in marmo nero lucido e alzate con lastre in marmo bianco lucido	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>antifurto</i> : a radars e contatti perimetrali conformità: non rilevabile	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. placche interruttori tipo Axbsolute B-Ticino colore nero	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>energia solare</i> : pannelli termici solari piani utilizzato per acqua calda sanitaria conformità: non rilevabile	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta , la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: non rilevabile	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio (termoarredo) conformità: non rilevabile	.....	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:





Espropriazioni immobiliari N. 22/2015  
promossa da: FERIOLI DI FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s.



[62,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 1207000070616 registrata in data 11/07/2016

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		Indice		commerciale
piano terra	87,55	x	50 %	=	43,78
piano primo	96,10	x	100 %	=	96,10
sottotetto	96,10	x	100 %	=	96,10
balcone	21,19	x	30 %	=	6,36
portico	22,09	x	35 %	=	7,73
arca pertinenziale	240,00	x	10 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>563,03</b>				<b>274,06</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

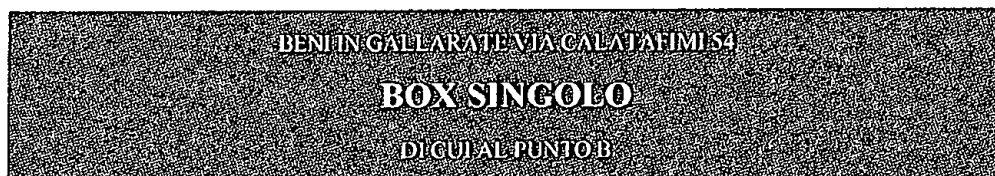
**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 274,06 x 2.000,00 = 548.127,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 548.127,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 548.127,00



box singolo a GALLARATE via Calatafimi 54 per la quota di 1/1 di piena proprietà (CATERINA NAPOLITANO)

Trattasi di box auto al piano terra annesso all'abitazione che si sviluppa in lunghezza per una superficie lorda complessiva pari a mq 33. Attualmente è presente una muratura divisoria interna non autorizzata che da possibilità di parcheggiare solo un'auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5065 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 127,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CALATAFIMI, 54,



piano: TERRA, intestato a NAPOLITANO CATERINA, derivante da variazione del 04/07/2012 n. 60633.1/2012 in atti dal 04/07/2012 (protocollo n. VA0172833) - FRAZIONAMENTO, FUSIONE E AMPLIAMENTO  
Coerenze: a nord con mappale 5064; ad est con area di proprietà; a sud con sub. 501 e area di proprietà; ad ovest con mappale 6944  
(già Fg. 12, mappale 5065, sub. 2 del catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 Km	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 1 Km	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5 Km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





inoltre: rilevazioni dei prezzi medi degli immobili della Camera del Commercio di Varese

**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 CORPE:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	274,06	0,00	548.127,00	548.127,00
B	box singolo	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>560.127,00 €</b>	<b>560.127,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 557.627,00**

**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: **€. 557.627,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): **€. 111.525,40**

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: **€. 446.101,60**

data 12/07/2016

il tecnico incaricato  
**CLAUDIO GRIMOLDI**



Espropriazioni immobiliari N. 22/2015  
promossa da: FERIOLI DI FERIOLI GEOM. BRUNO & C. s.a.s.

---

