

Espropriazioni immobiliari N. 87/2005
promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A. (DOVALUE S.P.A.)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2005

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (DOVALUE S.P.A.)

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. M. LUALDI (già Dott.ssa S. PASSAFIUME)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE ADELIO SPERANZA

CF: SPRGPP57M02B300H
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA C. FERRINI 54
telefono: 0331342131
email: arch.g.speranza@gmail.com
PEC: giuseppe.speranza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2005

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

NOTA INTRODUTTIVA: la presente relazione di Consulenza Tecnica Giudiziaria è stata aggiornata come da disposizione in data 24.01.2022 del G.E. Dott. Lualdi.

In particolare il G.E. ha disposto "... deposito di un aggiornamento dell'elaborato estimativo avente ad oggetto l'intero immobile sito in Gallarate alla via G. Locarno n. 15 interessato procedura esecutiva n. 87/2005 R.Es. e nella causa civile endoesecutiva nr. 576/2012 R.Ord."

Conseguentemente il presente elaborato peritale viene depositato nella procedura esecutiva n. 87/2005 R.G.E., come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice, essendo stata operata l'unione dell'elaborato peritale qui depositato in data 14.05.2021 con l'elaborato peritale ("Consulenza estimativa e progetto divisionale") depositato in atti in data 18.12.2018 nella Causa Civile n. 576/2012 R.G..

Si riporta pertanto di seguito quanto contenuto nei due elaborati di cui alle procedure sopra richiamate, avendo il sottoscritto C.T.U. proceduto all'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie ("Vincoli ed oneri giuridici" – Capitolo 4) e del capitolo 6 "Attuali e precedenti proprietari".

Per quanto attiene la "Valutazione complessiva del lotto" (Capitolo 9) è stato indicato il valore complessivo dell' "intero immobile" sito in via Locarno 15 a Gallarate, considerato unitariamente da disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice, riportando i valori già espressi nei due elaborati peritali depositati nelle due procedure indicate.

Laboratorio artigianale sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **811,59** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo (**laboratorio artigianale**) è costituito dall'unione di più unità immobiliari (o parti di esse), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da due piani (terra-primi) destinati a laboratorio artigianale, magazzini e relativi accessori.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Locarno e da via Balilla.

Le altezze interne sono le seguenti:

piano terra

h m 3,00 laboratorio/magazzino

h m 2,90 ripostiglio

h m 2,75 locale caldaia

piano primo

h m 3,00 laboratorio

h m 2,90 magazzino

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **314** sub. **8**, sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita



3.456,65 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

- foglio 6 particella 2093 sub. 5 (**parte a piano primo**), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 2093 sub. 6 (**piano primo e parte del piano terra**), sezione urbana CR, categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

CoerENZE: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17-18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): **piano terra:** mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), cortile comune di cui al mappale 316, box di cui al mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, cortile comune di cui al mappale 319, parte del mappale 2093 sub. 6 (stessa proprietà), mappale 780; **piano primo:** mappali 780-788, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 7 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su cortile comune di cui al mappale 319, mappale 2093 sub. 7 (stessa proprietà), mappale 780.

B

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Box doppio sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **30,16** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Unità immobiliare sita a piano terra (parte di unità immobiliare identificata con il mappale 314 sub. 8), con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e porte di ingresso metalliche e vetro stampato.

L'altezza interna è pari a m. 2,75.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 314 sub. 8 (**parte del piano terreno**), sezione urbana CR, categoria D/1, consistenza -, rendita 3.456,65 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

CoerENZE: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 18.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316, locale caldaia facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), laboratorio facente parte del mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà).

C

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Box singolo sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **19,95** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate (in scadenti condizioni) e basculante metallica.

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):



- foglio 6 particella 305 sub. 10, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): androne carraio, via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 9 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 316.

D

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Box singolo sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **22,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Unità immobiliare sita a piano terra, con accesso da via Locarno attraverso androne carraio e cortile comune di cui al mappale 316, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate (in scadenti condizioni) e basculante metallica.

L'altezza interna è pari a m. 2,65.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 305 sub. 9, sezione urbana CR, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 10 (stessa proprietà), via Locarno, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune di cui al mappale 316.

E

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Ripostigli siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **15,64** mq. per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED].

Parte di unità immobiliare catastalmente identificata al mappale 305 sub. 7, composta da piano terra e primo, collegati da scala comune, presenta pavimento in battuto di cemento (a piano primo parzialmente ricoperto), pareti intonacate in scadente stato.

L'altezza interna è pari a m. 2,90 a piano terra e m 3,05 a piano primo.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 305 sub. 7 (**parte - piano terreno e primo**), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Locarno 15, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): piano terra: scala comune, via Locarno, androne carraio, cortile comune di cui al mappale 316; piano primo: scala comune, vuoto su via Locarno, altra unità immobiliare di cui al mappale 305 sub. 8, vuoto su cortile comune di cui al mappale 316.

F

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Magazzino sito a Gallarate in via Balilla 2, frazione Crenna, della superficie commerciale di **56,00** mq. per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo è formato da **porzioni a piano terra** di unità immobiliari di cui ai mappali 2093 subb. 5 e 6, in complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Balilla al cortile comune interno di cui al mappale 319.

L'altezza interna è pari a m 3,05.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 2093 sub. 5 (**parte a piano terreno**), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 2093 sub. 6 (**parte del piano terreno**), sezione urbana CR, categoria C/2, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 102,00 Euro, indirizzo catastale: via Balilla 2, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): parte del mappale 2093 sub. 6 (stessa proprietà), mappale 314 sub. 8 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 319, mappale 2093 sub. 7 (stessa proprietà), mappale 780.

G

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Laboratorio artigianale sito a Gallarate in via Balilla 2, frazione Crenna, della superficie commerciale di **92,35** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da piano terra e primo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Balilla al cortile comune interno di cui al mappale 319.

L'altezza interna è pari a m 2,80 sia al piano terreno sia al piano primo.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 2093 sub. 7, sezione urbana CR, categoria C/3, classe 6, consistenza 72 mq, rendita 133,87 Euro, indirizzo catastale: via Balilla, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): mappale 2093 sub. 5 (stessa proprietà), cortile comune di cui al mappale 319, proprietà di terzi, mappale 780.

H

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **95,80** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].



Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da m 2,80 a m 3,00.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **305** sub. **8**, sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (a corpo da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): unità immobiliare di cui al sub. 305 sub. 7 (di proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/1), vuoto su via Locarno, proprietà di terzi, vuoto su cortile comune di cui al mappale 316.

I

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Mansarda sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **227,72** mq. per la quota di:

mappale 314 sub. 7

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

mappale 305 sub. 7 (parte - piano secondo)

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati). I mappali sopra indicati sono funzionalmente collegati ad altri ambienti (mappale 309 sub. 7 parte - piano secondo, qui descritto al successivo CORPO J - v. **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) formando unità abitativa unitaria.

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano secondo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da h min m 1,40 a h max m 2,60.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **314** sub. **7**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 17.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): vuoto su mappali 780 e 788, mappale 309 sub. 7 (proprietà della signora [REDACTED] per la quota di 1/2), vuoto su cortile comune di cui al mappale 316, vuoto su mappale 319.

- foglio **6** particella **305** sub. **7 (parte - piano secondo)**, sezione urbana CR, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]



Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa - allegati): scala comune, vuoto su via Locarno, vuoto su medesima proprietà (mappale 305 sub. 8), cortile comune di cui al mappale 316.

J

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Mansarda sita a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **120,00** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di appartamento sito a piano secondo (parte di abitazione unitaria ricavata accorpando ambienti differentemente identificati e/o intestati). Tale unità immobiliare (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) è funzionalmente collegata ad altri ambienti (mappale 314 sub. 7 piano secondo e mappale 305 sub. 7 parte - piano secondo - v. precedente CORPO I) formando unità abitativa unitaria.

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano secondo.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna varia da h min m 1,76 a h max m 2,57.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano secondo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 7

K

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Appartamento sito a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **127,32** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente corpo fa parte di un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli ed è costituito da appartamento sito a piano primo (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**).

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

L'altezza interna è pari a m 3,35.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio **6** particella **309** sub. **7 (parte - piano primo)**, sezione urbana CR, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata



all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, vuoto su via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

L

NOTA: si rimanda alla nota introduttiva di cui al punto A.

Magazzino/deposito - Uffici siti a Gallarate in via Giovanni Locarno 15, frazione Crenna, della superficie commerciale di **126,18** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED].

Il presente corpo è formato da due unità immobiliari (oggetto della **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**), così come catastalmente individuate (v. successiva "Identificazione catastale"). E' compreso in un complesso immobiliare disposto a corte su diversi livelli. E' costituito da magazzino/deposito ed uffici (oltre tettoie) siti a piano terra.

L'immobile è di vecchia costruzione (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Locarno attraverso cortile comune interno di cui al mappale 316.

Le altezze interne sono le seguenti:

magazzino/deposito h m 2,20 (controsoffitto)

uffici h variabile da m 2,36 (controsoffitto) a m 2,62 (controsoffitto) a max m 3,08.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- foglio 6 particella 309 sub. 5, sezione urbana CR, categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 6 (stessa proprietà), cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 314 sub. 8

- foglio 6 particella 309 sub. 6, sezione urbana CR, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Locarno 15, piano: T, intestato a [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2) - [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/2, ora intestata a [REDACTED] soggetti estranei alla presente procedura).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.07.1986 ed all'estratto mappa allegati): mappale 788 di proprietà di terzi, via G. Locarno, disimpegno e scala comuni, cortile comune, altra unità immobiliare di cui al mappale 309 sub. 5 (stessa proprietà).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.744,72 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 898.836,00 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di | € 898.836,00 |



diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 853.894,20

Data della valutazione: 08/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (14.01.2021) le unità immobiliari risultano **non occupate**.

Alla data dei sopralluoghi (23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 - v. **Causa divisionale n. 576/2012 R.G.**) le unità immobiliari risultano **non occupate**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 11.09.2018 (allegata alla Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) aggiornata in data 09.04.2021 ed in data 03.02.2022 (relativamente a [REDACTED] e il 11.03.2021 aggiornata in data 03.02.2022 (relativamente a [REDACTED]), con riferimento alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (v. allegato n. 5).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale (divisione giudiziale) in data 08.02.2012, rep. n. 159, trascritta il 12.04.2012 a Milano 2 ai nn. 37386/25373, a favore e contro [REDACTED]
La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 10 – mappale 309 subb. 5-6-7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 di ciascuno dei soggetti.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto in data 08.05.2002, a rogito Dott. G. Brighina, Notaio in Gallarate, rep. n. 187157, iscritta il 10.05.2002 a Milano 2 ai nn. 57637/12729, a favore di BANCA POPOLARE DI LUINO E VARESE SPA contro [REDACTED] - [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 – mappale 2093 sub. 6, mappale 2093 sub. 7, mappale 314 sub. 8 e scheda protocollo 815/1 del 1986 (NOTA: nella Sezione D è riportato "La porzione di casa di civile abitazione ... già censita al N.C.E.U. con il mappale 2093 sub. 2 è descritta nella planimetria allegata alla scheda registrata all'U.T.E. di Varese il 17 luglio 1986 al n. 815/1 di protocollo a seguito della quale verrà censita con il mappale 2093 sub. 5), per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, in forza di atto in data 16.05.2002, a rogito Dott. G. Brighina, Notaio in Gallarate, rep. n. 187245, iscritta il 21.05.2002 a Milano 2 ai nn. 62154/13847, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOC. COOP. A R.L. contro [REDACTED] (soggetto estraneo alla



procedura esecutiva - terzi datori d'ipoteca) - [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca).

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 – unità negoziale 1: mappale 314 sub. 7, mappale 305 sub. 8, mappale 305 sub. 9, mappale 305 sub. 10 e mappale 305 sub. 11, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno [REDACTED]; unità negoziale 2: mappale 305 sub. 7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]; unità negoziale 3: (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) mappale 309 sub. 5, mappale 309 sub. 6 e mappale 309 sub. 7, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuna e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuna [REDACTED] - soggetto estraneo alla procedura esecutiva).

(NOTA: all'epoca risultava anche usufrutto pari a 1/3 a favore della mamma delle Sigg.re [REDACTED] [REDACTED])

- Annotazione (restrizione di beni) in data 26.05.2008 nn. 67901/13183 (mappale 305 sub. 11 - unità estranea alla procedura esecutiva e alla Causa divisionale).

ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, in forza di atto in data 12.08.2005, rep. n. 912, iscritta il 22.09.2005 a Milano 2 ai nn. 138004/36210, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) - unità negoziale 1: f. 6 - mappale 3285 subb. 1-2 ed altri estranei alla procedura, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno; unità negoziale 2 e unità negoziale 3: beni estranei alla presente procedura.

ipoteca legale, a norma art. 77 DPR 29/09/1973 N. 602, in forza di atto in data 29.09.2009, rep. nn. 13538/117, iscritta il 08.10.2009 a Milano 2 ai nn. 132599/26708, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) - f. 10 - mappale 2093 sub. 7, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 12.04.2005, n. 851 di repertorio, trascritto il 14.06.2005 a Milano 2 ai nn. 86867/44428, a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. contro [REDACTED]

La formalità è riferita a Comune di Gallarate

unità negoziale 1

- (N.C.T.) - f. 6 – mappale 293-294-295 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 6 - mappale 295 subb. 1-2-3 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)
- scheda protocollo n. 815/1 del 1986 (mappale 2093 sub. 2 da cui deriva il mappale 2093 sub. 5)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 2093 subb. 6-7
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 314 subb. 7-8
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 305 subb. 8-9-10-11 (v. annotazione restrizione beni nn. 67902/13184 solo per sub. 305 sub. 11)
- (N.C.T.) - f. 10 – mappale 315
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 315 subb. 1-2 (attualmente mappale 314 sub. 8)
- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 3285 subb. 1-2 (attualmente mappale 314 sub. 8)
- (N.C.T.) - f. 9 – mappale 294 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

unità negoziale 2



- (N.C.T.) - f. 6 – mappale 6285 (v. annotazione restrizione beni nn. 16666/4155)

unità negoziale 3

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 8 - mappale 1072 sub. 1 (v. annotazione restrizione beni nn. 19302/4425)

unità negoziale 4

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 305 sub. 7
- (N.C.T.) - f. 9 – mappale 307

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

unità negoziale 5 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.)

- (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 10 - mappale 309 subb. 5-6-7

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 [REDACTED].

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:

I mappali attualmente di proprietà sono stati acquistati con i seguenti atti (in cui sono indicati i mappali originari).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- **Mappale 305 sub. 7**

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato il 23.11.1966 a firma Dott. B. Favuzza, Notaio in Gallarate, rep. n. 25943, racc. n. 950, registrato a Gallarate in data 07.12.1966 al n. 2741 vol. 205, trascritto il 14.12.1966 a Milano 2 ai nn. 67930/49796.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate Sez. Crenna - mappale 307, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Mappale 305 subb. 8-9-10**

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato il 21.12.1974 a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 35921, registrato a Gallarate in data 08.01.1975 al n. 186 vol. 275 (atti privati), trascritto il 16.01.1975 a Milano 2 ai nn. 3061/2747.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.T.) Sez. Crenna - mappali 305, 306 e 315, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni.

- **Mappale 314 sub. 8**

[REDACTED] con atto di compravendita a firma Dott. G. Brighina, Notaio in Sesto Calende, rep. n. 38787 del 09.10.1975 e rep. 40033 del 29.01.1976 (autentica di firme), registrato a



• **Mappale 309 subb. 5-6-7**

██████████ (soggetto estraneo alla presente procedura) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2) a seguito di denuncia di successione in morte di ██████████ registrata a Gallarate in data 07.05.1966 al n. 52 vol. 532.

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate (N.C.E.U.) – mappale 309 subb. 1-2-3-4, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/6 (Sig.ra ██████████ - madre - usufrutto per la quota di 1/3).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Gallarate risultano depositate le seguenti pratiche:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è di antica realizzazione (centro storico di Gallarate fraz. Crenna). Non sono reperibili pertanto le originarie pratiche edilizie: si precisa altresì che l'intero compendio immobiliare è stato oggetto di pratiche di Condono Edilizio ex lege 47/85, di seguito riportate, che hanno regolarizzato lo stato dei luoghi (con le precisazioni in merito alle ulteriori/successive difformità riportate nella sezione "Conformità edilizia").

- Pratica edilizia n. 117/1967, intestata a ██████████ avente come oggetto "sistemazione di due locali ad uso ripostiglio e autorimessa".

Nulla Osta in data 06.04.1967.

Agibilità del 03.08.1973 con decorrenza dal 20.12.1972.

- Autorizzazione n. 22 del 07.05.1981 intestata a ██████████ avente come oggetto "rifacimento del manto di copertura".
- Autorizzazione n. 83 del 16.06.1983 intestata a ██████████ (ed altri soggetti), avente come oggetto "posa di cancellata sul muretto di recinzione esistente" (via Balilla).
- Condono Edilizio n. 806/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6940, avente come oggetto "ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso industriale".

Concessione in sanatoria n. 806 del 20.11.1996.

Certificato di Agibilità in data 20.11.1996.

- Condono Edilizio n. 810/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6936, avente come oggetto "formazione vano ingresso, chiusura ballatoio e cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici per attività produttiva".

Concessione in sanatoria n. 810 del 20.11.1996.

Certificato di Agibilità/Abitabilità in data 20.11.1996.

- Condono Edilizio n. 836/1996, intestato a ██████████ presentato in data 30.04.1986 al n. di prot. 6937, avente come oggetto "formazione di mansarda abitabile".

Concessione in sanatoria n. 836 del 22.11.1996.

Certificato di Abitabilità in data 22.11.1996.

- Autorizzazione n. 199 del 29.07.1986 intestata a ██████████ avente come oggetto "rifacimento della copertura".
- Autorizzazione n. 343 del 19.12.1986 intestata a ██████████ avente come oggetto



"rifacimento della copertura".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazioni di C.C. n. 29 del 03.06.2015 e n. 30 del 04.06.2015, pubblicata sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi) n. 30 del 22.07.2015 e successive varianti, i mappali risultano destinati come segue:

Foglio 9 mappali 305, 306, 259, 307, 308, 309, 310, 2092, 314, 3285, 315, 311, 317, 319, 2093, 316 (Catasto Terreni)

Nuclei Urbani di Antica Formazione (art. 26 N.T.A. del Piano delle Regole).

Sono inoltre vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

(v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale n. civico è il 15 (via Locarno).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato di fatto rilevato in data 23.02.2018, 26.04.2018, 13.06.2018 e 21.09.2018 (v. Causa divisionale n. 576/2012 R.G.) e in data 14.01.2021 risulta conforme rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Gallarate (sopra elencate - cap. 7), ad eccezione di:

CORPO A

- **piano terra**
 - ispessimento dei muri perimetrali (all'interno degli ambienti) e divisori
 - demolizione scala interna esistente di collegamento tra piano terra e primo
 - accorpamento ambiente magazzino (parte del mappale 2093 sub. 6) al laboratorio e conseguente chiusura porta di collegamento con la rimanente parte della stessa unità (mappale 2093 sub. 6)
 - rimozione tavolato nel w.c.
 - chiusura di porta di accesso dalla traversa di via Balilla pur mantenendo il relativo vano all'esterno)
- **piano primo**
 - demolizione scala interna esistente di collegamento tra piano terra e primo
 - accorpamento e cambio d'uso, con eliminazione di muri divisori, da residenziale a produttivo (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento ambiente magazzino al laboratorio (parte del mappale 2093 sub. 6)
 - demolizione porzione di balcone e realizzazione di tettoia
 - realizzazione di finestre in luogo di portefinestra esistenti e realizzazione di nuove finestre (lato sud e lato nord)
 - realizzazione di tavolato interno e chiusura di n. 2 finestre (lato est su cortile di cui al mappale 316)
 - chiusura (con le medesime modalità) di portafinestra in corrispondenza della sottostante porta di accesso dalla via Balilla

CORPO E

- realizzazione di nuova porta di accesso dal vano scala a piano terra



- ripristino apertura originaria (porta su cortile comune)

CORPO F

- cambio d'uso, con eliminazione di muri divisorii, da abitazione a magazzino (parte del mappale 2093 sub. 5) ed accorpamento con ambiente magazzino adiacente (parte del mappale 2093 sub. 6)
- ampliamento apertura di ingresso

CORPO G

- opere interne (scala di collegamento con il piano primo e nuove partizioni interne: i relativi ambienti sono stati utilizzati come abitazione, attualmente non in essere)
- chiusura di finestra a piano terra

CORPO H

- lieve traslazione di tavolato divisorio tra wc e camera

CORPO I

- realizzazione di nuova finestra (lato sud) nel wc

CORPO K

- realizzazione di finestra su balcone
- maggiore dimensione vano tra soggiorno e cucina

CORPO L

- ispessimento dei muri perimetrali ed interni
- maggiore larghezza di porta su cortile comune
- realizzazione di finestra (lato nord)
- omessa indicazione di porta (lato est) su via Locarno (indicata invece su scheda catastale redatta nel medesimo anno)

ESTERNI

- maggiore profondità della tettoia sovrastante la scala esterna di accesso dal cortile comune (mappale 316) alle unità a piano primo.

Per quanto riguarda le difformità sopra citate, ad eccezione di quelle di cui ai punti denominati "CORPO G" ed "ESTERNI", il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di unica S.C.I.A. in sanatoria (con allegata perizia di idoneità statica) di cui all'art. 37 DPR 380/2001 comma 4 e s.m.i..

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Gallarate ritiene che sia applicabile, salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria, una sanzione pecuniaria presumibilmente pari a quella massima di € 5.164,00 (Euro cinquemilacentosessantaquattro/00).

E' doveroso precisare infatti che, essendo la sanzione stabilita in relazione "*all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*", l'importo suddetto potrebbe variare in funzione di tale conseguente determinazione (non acquisibile a priori).

L'Agenzia potrebbe infatti, come indicato dallo stesso funzionario, considerare le difformità in questione come relative ad interventi non unitari, ma afferenti alle singole unità immobiliari (così come catastalmente individuate), facendo risultare in tal modo una sanzione complessiva superiore a quanto precedentemente indicato.

In particolare per quanto riguarda la modifica delle aperture esterne, lo stesso funzionario ritiene che

