



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**88/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Piercarlo Luigi Viterbo**

CF:VTRPCR65B09B300U

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) via Bellingera, 3/bis

telefono: 03311970437

email: viterbo.ingegneri@libero.it

PEC: piercarloluigi.viterbo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

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

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 74 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A1.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 9**, categoria C/2, classe 5, consistenza 68 mq, superficie catastale 69 m<sup>2</sup>, rendita 126,43 euro, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: affaccio su bene comune non censibile sub. 1, altra unità immobiliare sub. 10, area esterna bene comune non censibile sub. 1, corridoio, vano ascensore e vano scala bene comune non censibile sub. 3;
- della cantina: altra cantina sub 8, corridoio bene comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 506, box auto sub 65 e sub 64.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.600,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.870,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 51.800,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 9, capitale € 56.000,00, ipoteca € 112.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore Sig. [REDACTED], a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle

informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterni 2 e 3 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in centrale termica, androne d'ingresso, vano scala, ascensore, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere

mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalterni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona **"Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

**a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi**

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

- b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
- b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
- b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla

somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

#### **g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo**

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 – variante 2 edificio A), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze, sia in aumento, sia in diminuzione, delle dimensioni nette del vano di sgombro;
- presenza di due colonne di scarico, che renderà necessaria la realizzazione di “cassette” di chiusura, non previste in progetto;
- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe

auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- sono presenti alcune colonne di scarico, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura;
- il portico ha una estensione maggiore in quanto si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 74 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A1.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 9**, categoria C/2, classe 5, consistenza 68 mq, superficie catastale 69 m<sup>2</sup>, rendita 126,43 euro, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: affaccio su bene comune non censibile sub. 1, altra unità immobiliare sub. 10, area esterna bene comune non censibile sub. 1, corridoio, vano ascensore e vano scala bene comune non censibile sub. 3;
- della cantina: altra cantina sub 8, corridoio bene comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 506, box auto sub 65 e sub 64.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con balcone, portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m  $8,13 \times 3,07 + 6,23 \times 1,10 + 7,05 \times 3,27 = 54,86 \text{ m}^2$
- balcone:  $7,27 \times 1,35 = 9,81 \text{ m}^2$
- portico:  $5,12 \times 3,51 = 17,97 \text{ m}^2$
- vano cantina (misure di progetto):  $3,10 \times 1,60 = 4,96 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono a sud-est (lato portico) e a nord-ovest (lato balcone).

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40, quello del balcone in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine del parapetto del balcone.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nell'area di ingresso comune della scala A1, una predisposizione per alloggiamento di caldaietta murale.

Sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- una macroscopica fessurazione verticale nella parete esterna lato portico;
- un cedimento/abbassamento della pavimentazione del portico, nella parte scoperta;
- i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio.

Il vano cantina ha porta di accesso in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	65,20	x 100 %	= 65,20
balcone	10,70	x 30 %	= 3,21
portico di uso esclusivo	19,40	x 20 %	= 3,88
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	5,50	x 25 %	= 1,38
arrotondamento all'unità	0,34	x 100 %	= 0,34
<b>Totale:</b>	<b>101,14</b>		<b>74,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione

dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semitercentrale

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 800,00 = **59.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	74,00	0,00	59.200,00	59.200,00
					<b>59.200,00 €</b>
					<b>59.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.730,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.870,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 74,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 10**, categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 69 m<sup>2</sup> via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: affaccio su bene comune non censibile sub. 1, vano scala, vano ascensore, corridoio bene comune non censibile sub. 4, area esterna bene comune non censibile sub. 1, altra unità immobiliare sub. 9;
- della cantina: corridoio bene comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 11, terrapieno, altra cantina sub. 33.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.600,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.870,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 51.800,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] on sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 10, capitale € 56.000,00, ipoteca € 112.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore Sig. [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle

informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterni 2 e 4 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in centrale termica, androne d'ingresso, vano scala, ascensore, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere

mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>^</sup> in data 1° giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalterni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona **"Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

**a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi**

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

- b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
- b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
- b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla

somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

#### **g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo**

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 – variante 2 edificio A), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze, sia in aumento, sia in diminuzione, delle dimensioni dei lati interni del vano di sgombero;
- presenza di due colonne di scarico, che renderà necessaria la realizzazione di “cassette” di chiusura, non previste in progetto;
- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;

- le dimensioni nette rilevate del vano cantina differiscono leggermente rispetto a quelle di progetto;
- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto a quanto indicato in progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;

- sono presenti alcune colonne di scarico, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura;
- il portico ha una estensione maggiore in quanto si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20;
- il vano cantina ha dimensioni nette interne leggermente differenti;
- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto a quanto indicato.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 74,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 10**, categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 69 m<sup>2</sup> via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub.

3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;

- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombro: affaccio su bene comune non censibile sub. 1, vano scala, vano ascensore, corridoio bene comune non censibile sub. 4, area esterna bene comune non censibile sub. 1, altra unità immobiliare sub. 9;
- della cantina: corridoio bene comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 11, terrapieno, altra cantina sub. 33.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombro a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con balcone, portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombro (al rustico):  $m\ 8,16 \times 3,07 + 6,25 \times 1,09 + 6,86 \times 3,31 = 54,57\ m^2$
- balcone:  $7,27 \times 1,37 = 9,96\ m^2$
- portico:  $5,11 \times 3,52 = 17,99\ m^2$

- vano cantina:  $1,88 \times 1,81 = 3,40 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono a sud-est (lato portico) e a nord-ovest (lato balcone).

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 256 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 241 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40, quello del balcone in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine del parapetto del balcone.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nell'area di ingresso comune della scala A2, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio.

Il vano cantina ha porta di accesso in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	65,30	x 100 %	= 65,30
balcone	10,80	x 30 %	= 3,24
portico di uso esclusivo	19,20	x 20 %	= 3,84
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	4,60	x 25 %	= 1,15
arrotondamento all'unità	0,47	x 100 %	= 0,47
<b>Totale:</b>	<b>100,37</b>		<b>74,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 74,00 x 800,00 = **59.200,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	74,00	0,00	59.200,00	59.200,00
				<b>59.200,00 €</b>	<b>59.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.730,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.870,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 53,00 mq, composta da un vano con portico di uso esclusivo al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 11**, categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, superficie catastale 50 m<sup>2</sup>, rendita 87,38 euro, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

Derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: corridoio ente comune non censibile sub. 4, altra unità immobiliare sub. 12, area esterna ente comune non censibile sub. 1, corridoio ente comune non censibile sub. 4;
- della cantina: corridoio ente comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 12, terrapieno, altra cantina sub. 10.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **53,00 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: **€. 40.450,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.427,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.400,00**

Data della valutazione: **13/07/2023**

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 11, capitale € 37.000,00, ipoteca € 74.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a

Milano 2<sup>^</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterni 2 e 4 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in centrale termica, androne d'ingresso, vano scala, ascensore, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe

essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;

- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A** (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6** (domanda presentata il 24/09/2010).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona **"Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

**a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi**

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

- b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
- b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
- b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla

somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

#### **g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo**

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 – variante 2 edificio A), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze, in diminuzione, delle dimensioni nette del vano di sgombro;
- presenza di una colonna di scarico, che renderà necessaria la realizzazione di “cassetta” di chiusura, non prevista in progetto;
- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;
- le dimensioni nette rilevate del vano cantina differiscono leggermente rispetto a quelle di

progetto;

- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto a quanto indicato in progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- presenza di una colonna di scarico, che richiederà la realizzazione di cassetta di chiusura;

- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20;
- il vano cantina ha dimensioni nette interne leggermente differenti;
- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto a quanto indicato.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. AL TRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## **LOCALE DI SGOMBERO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 53,00 mq, composta da un vano con portico di uso esclusivo al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 11**, categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, superficie catastale 50 m<sup>2</sup>, rendita 87,38 euro, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

Derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;

- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: corridoio ente comune non censibile sub. 4, altra unità immobiliare sub. 12, area esterna ente comune non censibile sub. 1, corridoio ente comune non censibile sub. 4;
- della cantina: corridoio ente comune non censibile sub. 3, altra cantina sub. 12, terrapieno, altra cantina sub. 10.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m 9,34x4,14 = 38,67 m<sup>2</sup>
- portico: 9,59x3,16 = 30,30 m<sup>2</sup>
- vano cantina: 1,89x1,80 = 3,40 m<sup>2</sup>

L'esposizione e la veduta sono a sud-est.

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile

pari a circa 241 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nel portico, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio.

Il vano cantina ha porta di accesso in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	45,50	x 100 % =	45,50
portico di uso esclusivo	32,00	x 20 % =	6,40
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	4,20	x 25 % =	1,05
arrotondamento all'unità	0,05	x 100 % =	0,05
<b>Totale:</b>	<b>81,75</b>		<b>53,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del

contesto in cui è inserita, in circa 300,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 850,00 = **45.050,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.050,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.050,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	53,00	0,00	45.050,00	45.050,00
				<b>45.050,00 €</b>	<b>45.050,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.450,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.022,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.427,50**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 27,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso ufficio, non completata, con finiture interne al rustico e priva dei terminali degli impianti, della superficie commerciale di 95,00 mq, composta da quattro vani, bagno, wc, corridoio, disimpegno e tre balconi al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5 particella 7815 sub. 18, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 90 m<sup>2</sup>, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- dell'ufficio: affaccio su area comune bene comune non censibile sub 1 su tre lati e, a salto rientrante, altra unità immobiliare al sub. 114, corridoio e vano scala bene comune non censibile al sub. 4;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 72, altra cantina sub. 114, corridoio bene comune non censibile sub. 4, altra cantina sub. 29 e altra cantina sub. 34.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.805,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.800,00</b>

Data della valutazione:

**13/07/2023**

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 18, capitale € 124.500,00, ipoteca € 249.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate,

sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/2003.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni

direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterni 2 e 4 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in centrale termica, androne d'ingresso, vano scala, ascensore, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare

a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;

- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà

essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep.

169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito

Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2^ il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona **"Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"**

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

#### a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

**b) Edificabilità**

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

**c) Rapporti di copertura e superficie permeabile**

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

**d) Altezze massime**

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

**e) Vocazioni funzionali**

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

**f) Norme particolari**

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

- b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
- b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
- b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della

Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

#### **g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo**

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 – variante 2 edificio A), sono state rilevate le seguenti difformità:

- la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale; il sottoscritto Perito non ha individuato pratiche edilizie relative al cambio di destinazione da abitazione a ufficio;
- la porta di accesso è stata realizzata a filo del vano scala, anziché in arretramento come previsto in progetto; ciò comporta un aumento della superficie complessiva dell'unità;
- le dimensioni nette dei vani differiscono leggermente, sia in aumento, sia in diminuzione;
- è stato realizzato un divisorio, con predisposizione per porta, nel corridoio, con funzione di separazione tra la zona giorno e la zona notte;
- non è stato realizzato il previsto divisorio, con porta, tra il corridoio e il vano 7 (soggiorno);
- sono state realizzate cassette per contenimento caldaia, canna fumaria, scarichi ed esalazioni, su due balconi, nel vano 1 (camera) e nel vano 5 (cottura);

- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;
- le dimensioni nette rilevate del vano cantina differiscono leggermente rispetto a quelle di progetto.

Considerato che anche altre unità del complesso presentano alcune difformità simili, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso della porta di accesso, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Dovrà essere inoltre presentata una istanza per cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione e cambio d'uso: € 3.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00
- Oneri urbanizzativi per cambio d'uso (importo presunto): € 4.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la porta di accesso è posizionata a filo del vano scala, anziché in arretramento;
- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- è stato realizzato un divisorio con porta per la separazione del corridoio tra la zona giorno e zona notte;
- non è stato realizzato il divisorio con porta tra il corridoio e l'ufficio a sud-est;
- sono state realizzate, all'interno dell'unità e sui balconi, alcune cassette per contenimento caldaia, canna fumaria, scarichi ed esalazioni;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): €.1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento, idrico, acqua calda centralizzata, distribuzione gas, elettrico e antenna TV. Gli impianti non sono completamente ultimati, in quanto privi dei principali terminali di utilizzo.

Una volta completati, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifiche e rilascio certificazioni di conformità impianti (importo presunto): € 1.000,00

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso ufficio, non completata, con finiture interne al rustico e priva dei terminali degli impianti, della superficie commerciale di 95,00 mq, composta da quattro vani, bagno, wc, corridoio, disimpegno e tre balconi al piano primo, con annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala A2.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5 particella 7815 sub. 18, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 90 m<sup>2</sup>, via Mauro Venegoni snc, via Angelo Curioni snc, piano S1-1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- dell'ufficio: affaccio su area comune bene comune non censibile sub 1 su tre lati e, a salto rientrante, altra unità immobiliare al sub. 114, corridoio e vano scala bene comune non censibile al sub. 4;
- della cantina: altra unità immobiliare sub. 72, altra cantina sub. 114, corridoio bene comune non censibile sub. 4, altra cantina sub. 29 e altra cantina sub. 34.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di quattro vani, bagno, wc, disimpegno di distribuzione, tre balconi e annesso vano cantina al piano interrato.

Internamente l'unità è priva di alcune finiture, in particolare dei pavimenti, dei rivestimenti delle pareti dei bagni, delle porte interne e dei terminali degli impianti (apparecchi igienico-sanitari, caldaia,

frutti dell'impianto elettrico.

Con riferimento alla numerazione di cui al progetto autorizzato (D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009), le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- vano 1: m  $4,02 \times 2,57 - 0,58 \times 0,22 = 10,20 \text{ m}^2$
- vano 2 (bagno): m  $2,93 \times 1,83 = 5,36 \text{ m}^2$
- vano 3: m  $3,99 \times 3,48 = 13,88 \text{ m}^2$
- vano 4 (w.c.): m  $3,46 \times 1,16 = 4,01 \text{ m}^2$
- vano 5: m  $2,57 \times 2,68 = 6,89 \text{ m}^2$
- vano 6 (corridoio): m  $3,59 \times 1,13 + 2,39 \times 1,83 + 1,30 \times 0,37 = 8,91, \text{ m}^2$
- vano 7: m  $5,39 \times 3,97 = 21,40 \text{ m}^2$
- disimpegno antibagno: m  $1,21 \times 0,97 = 1,17 \text{ m}^2$
- balcone nord-ovest: m  $8,14 \times 1,35 - 0,52 \times 0,32 = 10,82 \text{ m}^2$
- balcone nord-est: m  $3,98 \times 1,32 - 0,80 \times 0,51 = 4,85 \text{ m}^2$
- balcone sud-est:  $2,03 \times 2,03 \times 3,14/2 = 6,47 \text{ m}^2$
- vano cantina:  $2,26 \times 1,49 = 3,37 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono su tre fronti: sud-est, nord-est e nord-ovest.

L'altezza netta dei vani, misurata al rustico, è pari a circa 271 cm; una volta posato il pavimento sarà pari a circa 270 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 241 cm.

Le pareti e i soffitti dei vani hanno finitura in gesso, quelli dei bagni al civile.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento dei balconi è in piastrelle da cm 15x15.

Le soglie delle porta-finestre, i contorni e le copertine dei balconi sono in marmo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo; per il completamento manca l'installazione della caldaietta, nell'apposito vano posto sul balcone di sud-est, dei termosifoni e del cronotermostato.

Per il completamento dell'impianto idrico-sanitario manca l'installazione degli apparecchi igienico-sanitari. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da impianto centralizzato condominiale.

Per il completamento dell'impianto elettrico manca l'installazione dei terminali (frutti, placche, coperchi, etc.)

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura.

Il vano cantina ha porta di accesso in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a			

servizio diretto di quelli principali	85,70	x	100 %	=	85,70
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	4,10	x	25 %	=	1,02
balconi	25,20	x	30 %	=	7,56
arrotondamento all'unità	0,72	x	100 %	=	0,72
<b>Totale:</b>	<b>115,72</b>				<b>95,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 200,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- uffici: da 1.100 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- uffici: da 800 a 1.600 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- uffici in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.250 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- uffici in normale stato conservativo: da 1.100 a 1.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- uffici: da 930 a 1.361 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 1.400,00 = **133.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	95,00	0,00	133.000,00	133.000,00
				<b>133.000,00 €</b>	<b>133.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.900,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.095,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.805,00**

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Riduzione per arrotondamento: **€. 5,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 121,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e due balconi al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala B.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 37**, categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, superficie catastale 110 m<sup>2</sup>, rendita 195,22 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, vano scala e atrio ingresso bene comune non censibile sub. 5, area esterna bene comune non censibile sub. 1;
- della cantina: autorimessa sub. 80 e autorimessa sub. 81, corridoio bene comune non censibile sub. 5, altra cantina sub. 38, terrapieno.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.800,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.410,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 83.400,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 37, capitale € 92.500,00, ipoteca € 185.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle

informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 5 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere

mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della

Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio B), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate del locale di sgombro differiscono, in alcuni casi in modo accentuato, rispetto a quelle di progetto; in particolare, la parete trasversale di separazione dal portico risulta traslata verso l'esterno di circa 1,85 m rispetto alla posizione di progetto, con conseguente aumento della dimensione utile interna, mentre la parete longitudinale risulta traslata verso l'interno di circa 0,34 m, con conseguente diminuzione della dimensione utile interna; nel complesso, la differente posizione delle due pareti perimetrali comporta un aumento della superficie e della volumetria;
- differenti dimensioni e orientamento dei pilastri interni al locale di sgombro;
- realizzazione di vano di contenimento caldaia e canna fumaria sul balcone laterale;
- presenza di colonne di scarico all'interno del locale di sgombro, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura e contenimento;

- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio; inoltre i pilastri del portico hanno sezione quadrata anziché tonda;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto.

Considerato che anche altre unità del complesso presentano difformità simili, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 5.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze nelle dimensioni nette interne, particolarmente accentuate per effetto della diversa posizione delle pareti perimetrali di separazione dal portico esterno;
- differenti dimensioni e orientamento dei pilastri interni;
- è stato realizzato un vano di alloggiamento caldaia e canna fumaria sul balcone laterale;
- sono presenti alcune colonne di scarico, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura;
- l'area esterna di proprietà a cielo libero ha una profondità maggiore; inoltre nella planimetria non sono indicati i pilastri del portico;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 121,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e due balconi al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala B.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 37**, categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, superficie catastale 110 m<sup>2</sup>, rendita 195,22 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la

particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;

- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, vano scala e atrio ingresso bene comune non censibile sub. 5, area esterna bene comune non censibile sub. 1;
- della cantina: autorimessa sub. 80 e autorimessa sub. 81, corridoio bene comune non censibile sub. 5, altra cantina sub. 38, terrapieno.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con due balconi, portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m 8,95x10,78 – 4,39x2,42 + 5,23x1,49 – 2x0,52x0,26 – 0,83x0,42- 0,40x0,28 = 92,92 m<sup>2</sup>

- balcone posteriore:  $9,00 \times 1,35 = 12,15 \text{ m}^2$
- balcone laterale:  $3,30 \times 1,36 - 0,78 \times 0,50 = 4,10 \text{ m}^2$
- portico:  $4,23 \times 2,44 + 9,71 \times 3,08 = 40,23 \text{ m}^2$
- vano cantina (misure da progetto):  $2,00 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono su tre fronti: a sud-ovest (lato portico), nord-ovest (lato balcone laterale) e nord-est (lato balcone posteriore).

L'altezza netta del locale di sgombro, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40, quello dei balconi in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine dei parapetti dei balconi.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, sul balcone laterale, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura.

Il vano cantina ha porta in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	107,30	x 100 %	= 107,30
balconi	16,10	x 30 %	= 4,83
portico di uso esclusivo	39,70	x 20 %	= 7,94
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	3,90	x 25 %	= 0,98
arrotondamento all'unità	-0,05	x 100 %	= -0,05
<b>Totale:</b>	<b>166,96</b>		<b>121,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 800,00 = **96.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	121,00	0,00	96.800,00	96.800,00
				<b>96.800,00 €</b>	<b>96.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.800,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.390,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.410,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 120,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e due balconi al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala B.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 38**, categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 m<sup>2</sup>, rendita 195,22 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: atrio e vano scala/ascensore bene comune non censibile sub. 5, affaccio su area bene comune sub. 1 non censibile su due lati, area esterna bene comune non censibile sub. 1;
- della cantina: altra cantina sub. 37, corridoio bene comune non censibile sub. 5, vano bene comune non censibile sub. 5, terrapieno.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 82.600,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 38, capitale € 89.000,00, ipoteca € 178.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle

informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Pertanto si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 5 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere

mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>a</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della

Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio B), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate del locale di sgombro differiscono, in alcuni casi in modo accentuato, rispetto a quelle di progetto; in particolare, la parete trasversale di separazione dal portico risulta traslata verso l'esterno di circa 1,22 m rispetto alla posizione di progetto, con conseguente aumento della dimensione utile interna, mentre la parete longitudinale risulta traslata verso l'interno di circa 0,34 m, con conseguente diminuzione della dimensione utile interna; nel complesso, la differente posizione delle due pareti perimetrali comporta un aumento della superficie e della volumetria;
- differenti dimensioni e orientamento dei pilastri interni al locale di sgombro;
- realizzazione di vano di contenimento caldaia e canna fumaria sul balcone laterale;
- presenza di colonne di scarico all'interno del locale di sgombro, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura e contenimento;

- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio; inoltre i pilastri del portico hanno sezione quadrata anziché tonda;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto..

Considerato che anche altre unità del complesso presentano simili difformità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 5.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze nelle dimensioni nette interne, particolarmente accentuate per effetto della diversa posizione delle pareti perimetrali di separazione dal portico esterno;
- differenti dimensioni e orientamento dei pilastri interni;
- è stato realizzato un vano di alloggiamento caldaia e canna fumaria sul balcone laterale;
- sono presenti alcune colonne di scarico, che richiederanno la realizzazione di cassette di chiusura;
- l'area esterna di proprietà a cielo libero ha una profondità maggiore; inoltre nella planimetria non sono indicati i pilastri del portico;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 120,00 mq, composta da un vano, portico di uso esclusivo e due balconi al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala B.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 38**, categoria C/2, classe 5, consistenza 105 mq, superficie catastale 109 m<sup>2</sup>, rendita 195,22 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1-T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la

particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;

- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: atrio e vano scala/ascensore bene comune non censibile sub. 5, affaccio su area bene comune sub. 1 non censibile su due lati, area esterna bene comune non censibile sub. 1;
- della cantina: altra cantina sub. 37, corridoio bene comune non censibile sub. 5, vano bene comune non censibile sub. 5, terrapieno.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con due balconi, portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m 8,95x10,78 – 4,38x2,43 + 4,40x0,82 – 2x0,52x0,26 = 89,18 m<sup>2</sup>
- balcone posteriore: 8,96x1,38 = 12,36 m<sup>2</sup>

- balcone laterale:  $3,27 \times 1,36 - 0,79 \times 0,50 = 4,05 \text{ m}^2$
- portico:  $4,23 \times 2,44 + 9,89 \times 3,12 = 41,18 \text{ m}^2$
- vano cantina:  $2,00 \times 1,50 = 3,00 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono su tre fronti: a sud-ovest (lato portico), sud-est (lato balcone laterale) e nord-est (lato balcone posteriore).

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40, quello dei balconi in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine dei parapetti dei balconi.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, sul balcone laterale, una predisposizione per alloggiamento di caldaietta murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura. Inoltre, si segnala che la pavimentazione del portico ha una pendenza non idonea, che causa il ristagno d'acqua in occasione delle precipitazioni meteoriche.

Il vano cantina ha porta in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	104,40	x 100 % =	104,40
balconi	17,30	x 30 % =	5,19
portico di uso esclusivo	44,00	x 20 % =	8,80
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	3,80	x 25 % =	0,95
arrotondamento all'unità	0,66	x 100 % =	0,66
<b>Totale:</b>	<b>170,16</b>		<b>120,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300,00 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di

Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 800,00 = **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	120,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				<b>96.000,00 €</b>	<b>96.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.350,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.650,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 82.600,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 67 mq, composta da un vano, portico e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala .

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 48**, categoria C/2, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita 113,41 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: area esterna bene comune non censibile sub 1 su due lati, vano scala e atrio bene comune non censibile sub 6, altra unità immobiliare sub. 117;
- della cantina: autorimessa sub. 95, corridoio bene comune non censibile sub. 6, altra cantina sub. 117, vano bene comune non censibile sub. 6.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.500,00</b>

Data della valutazione:

**13/07/2023**

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 48, capitale € 52.000,00, ipoteca € 104.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate,

sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/2003.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni

direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 6 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare

a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;

- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà

essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep.

169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito

Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2^ il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia

di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio C), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate del locale di sgombero differiscono, sia in aumento, sia in diminuzione, rispetto a quelle di progetto;
- differenti dimensioni e orientamento dei pilastri interni al locale di sgombero;
- realizzazione di vano di contenimento caldaia e canna fumaria nel portico;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;
- le dimensioni nette rilevate del vano cantina differiscono leggermente, in diminuzione, rispetto a quelle di progetto;
- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto alla posizione indicata nel progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe

auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- differente sagoma di uno dei pilastri interni;
- realizzazione di vano di alloggiamento caldaia e canna fumaria nel portico;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20;
- lievi differenze nelle dimensioni nette interne del vano cantina;
- la porta di accesso del vano cantina è spostata rispetto a quanto indicato.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6  
**LOCALE DI SGOMBERO**  
DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 67 mq, composta da un vano, portico e balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala .**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 48**, categoria C/2, classe 5, consistenza 61 mq, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita 113,41 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: area esterna bene comune non censibile sub 1 su due lati, vano scala e atrio bene comune non censibile sub 6, altra unità immobiliare sub. 117;
- della cantina: autorimessa sub. 95, corridoio bene comune non censibile sub. 6, altra cantina sub. 117, vano bene comune non censibile sub. 6.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con balcone, portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m  $8,24 \times 7,09 - 3,70 \times 1,88 - 2 \times 0,52 \times 0,26 = 51,19 \text{ m}^2$
- balcone:  $8,32 \times 1,36 = 11,31 \text{ m}^2$
- portico:  $3,38 \times 1,66 - 1,06 \times 0,52 = 5,06 \text{ m}^2$
- vano cantina:  $1,56 \times 1,34 = 2,09 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono a nord-est (lato balcone) e a nord-ovest (lato portico).

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti

4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40, quello del balcone in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine dei parapetti dei balconi.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nel portico, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura.

Il vano cantina ha porta in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	60,50	x 100 %	= 60,50
balcone	9,90	x 30 %	= 2,97
portico di uso esclusivo	6,60	x 30 %	= 1,98
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	2,90	x 25 %	= 0,73
arrotondamento all'unità	0,83	x 100 %	= 0,83
<b>Totale:</b>	<b>80,73</b>		<b>67,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell’immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l’edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant’altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d’uso dell’immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l’Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d’Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari di Varese, l’Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l’autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,00	x	800,00	=	<b>53.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 53.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 53.600,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	67,00	0,00	53.600,00	53.600,00
					<b>53.600,00 €</b>
					<b>53.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.600,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 2.450,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.550,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 50,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

**LOTTO 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 43,00 mq, composta da un vano e portico di uso esclusivo al piano terreno, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 7, **particella 7815 sub. 50**, categoria C/2, classe 5, consistenza 37 mq, superficie catastale 40 m<sup>2</sup>, rendita 68,79 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: altra unità immobiliare sub. 117, atrio bene comune non censibile sub. 6, area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati;
- della cantina: altra cantina sub. 55, corridoio bene comune non censibile sub. 6 su tre lati.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.950,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.352,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] on sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 50, capitale € 29.500,00, ipoteca € 59.000,00**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58,

67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 6 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce;
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di

progetto;

- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box;
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a

qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005

nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n°

3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5, 00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio C), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate del locale di sgombero differiscono, sia in aumento, sia in diminuzione, rispetto a quelle di progetto; in particolare, la lunghezza del locale è maggiore di circa 26 cm rispetto alla misura di progetto;
- all'esterno, l'area a portico ha una superficie maggiore rispetto a quanto indicato in progetto, poiché si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio; inoltre i pilastri del portico hanno sezione quadrata anziché tonda;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;
- le dimensioni nette rilevate del vano cantina differiscono, in diminuzione, rispetto a quelle di progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate o in alternativa, ad esempio nel caso del portico, si possa ripristinare lo stato autorizzato dei luoghi.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze nelle dimensioni nette interne, in particolare nella lunghezza del locale;
- il portico ha una estensione maggiore in quanto si estende, a cielo libero, anche oltre il filo della facciata dell'edificio; inoltre nella planimetria non sono indicati i pilastri del portico;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20;
- lievi differenze nelle dimensioni nette interne del vano cantina.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## **LOCALE DI SGOMBERO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 43,00 mq, composta da un vano e portico di uso esclusivo al piano terreno, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 7, **particella 7815 sub. 50**, categoria C/2, classe 5, consistenza 37 mq, superficie catastale 40 m<sup>2</sup>, rendita 68,79 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: altra unità immobiliare sub. 117, atrio bene comune non censibile sub.

6, area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati:

- della cantina: altra cantina sub. 55, corridoio bene comune non censibile sub. 6 su tre lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con portico di uso esclusivo e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m 8,56x3,38 + 2,85x0,97 = 31,70 m<sup>2</sup>
- portico: m 8,12x2,49 = 20,22 m<sup>2</sup>
- vano cantina: 1,53x1,35 = 2,06 m<sup>2</sup>

L'esposizione e la veduta sono a sud-ovest.

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del portico è in lastre di pietra da cm 60x40.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nel portico, una predisposizione per

alloggiamento di caldaietta murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura.

Il vano cantina ha porta in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	37,70	x 100 % =	37,70
portico di uso esclusivo	21,60	x 20 % =	4,32
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	2,90	x 25 % =	0,73
arrotondamento all'unità	0,26	x 100 % =	0,26
<b>Totale:</b>	<b>62,46</b>		<b>43,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli

immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 850,00 = **36.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	43,00	0,00	36.550,00	36.550,00
				<b>36.550,00 €</b>	<b>36.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.950,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.597,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.352,50**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 52,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

**LOTTO 12****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 45,00 mq, composta da un vano con balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 51**, categoria C/2, classe 5, consistenza 36 mq, superficie catastale 39 mq, rendita 66,93 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: atrio ingresso, vano scala/ascensore e locale bene comune non censibile sub. 6, area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, corridoio bene comune non censibile sub. 6;
- della cantina: corridoio bene comune non censibile sub. 1, autorimessa sub. 96, altra cantina sub. 57, altra cantina sub. 54.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.650,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.967,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 31.900,00</b>

trova:

Data della valutazione:

13/07/2023

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

L'immobile risulta libero.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] on sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 51, capitale € 31.500,00, ipoteca € 63.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle

informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 6 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalterni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;

- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box;
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere

mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>a</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della

Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio C), pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate del locale di sgombero differiscono, in diminuzione, rispetto a quelle di progetto;
- al piano interrato l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto;
- la larghezza netta rilevata del vano cantina è maggiore di circa 34 cm rispetto a quella di progetto.

Considerato che analoghe difformità sono state riscontrate anche in diverse altre unità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano

aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

Tuttavia, considerato che l'immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'immobile all'interno non è ancora ultimato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- il vano cantina ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20;
- maggiore larghezza del vano cantina.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è attualmente privo delle finiture interne e degli impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento.

Una volta realizzati gli impianti, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## LOCALE DI SGOMBERO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso sgombero, non completata, con finiture interne al rustico e priva di impianti, della superficie commerciale di 45,00 mq, composta da un vano con balcone al piano terra, e annesso vano cantina al piano interrato, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 51**, categoria C/2, classe 5, consistenza 36 mq, superficie catastale 39 mq, rendita 66,93 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1-T, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario:

- del locale di sgombero: atrio ingresso, vano scala/ascensore e locale bene comune non censibile sub. 6, area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, corridoio bene comune non censibile sub. 6;
- della cantina: corridoio bene comune non censibile sub. 1, autorimessa sub. 96, altra cantina sub. 57, altra cantina sub. 54.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare si compone di un unico vano, con balcone e vano cantina

Internamente l'unità è priva di finiture, in particolare del sottofondo e del pavimento, degli intonaci delle pareti e del soffitto, dell'impianto elettrico.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- locale di sgombero (al rustico): m 8,25x3,65 = 30,11 m<sup>2</sup>
- balcone: 8,28x1,36 = 11,26 m<sup>2</sup>
- vano cantina: 2,69x1,79 = 3,91 m<sup>2</sup>

L'esposizione e la veduta sono a nord-est.

L'altezza netta del locale di sgombero, misurata al rustico, è pari a circa 255 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo, pavimento e intonaco a soffitto, sarà pari a circa 240 cm. Il vano cantina ha altezza utile pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento del balcone è in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine dei parapetti dei balconi.

L'unità è priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico. È inoltre presente, nell'area di ingresso comune della scala C, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio.

Il vano cantina ha porta in lamiera ad anta battente, pavimento in piastrelle 20x20 cm, pareti in blocchi di cemento e soffitto in lastre predalles. Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	39,90	x 100 %	= 39,90
balcone	10,60	x 30 %	= 3,18
vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti (cantina)	4,60	x 25 %	= 1,15
arrotondamento all'unità	0,77	x 100 %	= 0,77
<b>Totale:</b>	<b>55,87</b>		<b>45,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 300 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 850,00 = **38.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 38.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 38.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di sgombero	45,00	0,00	38.250,00	38.250,00
					<b>38.250,00 €</b>
					<b>38.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.650,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.682,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.967,50**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 67,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso appartamento residenziale, non completata, priva delle partizioni interne, dei sottofondi, dei pavimenti e degli impianti, della superficie commerciale di **56,00 mq**, in progetto composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e quattro balconi al piano quarto/sottotetto, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 58**, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, rendita 333,11 euro, via Angelo Curioni snc, piano 3, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: affaccio su area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, vano scala e pianerottolo bene comune non censibile sub. 6, altra unità immobiliare sub. 59.

**B**

Piena proprietà, per l'intera quota, di box uso autorimessa singola, posta al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 91**, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita 69,72 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: terrapieno, altra autorimessa sub. 90, corsia di manovra

bene comune non censibile sub. 1, altra autorimessa sub. 92.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.600,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** in data 10/05/2010 rep. 181462/23904 Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 01/06/2010 ai nn. 68567/40819.

Con tale atto è stato istituito vincolo di pertinenzialità gravante sull'unità immobiliare ad uso autorimessa particella 7815 sub. 91, a favore dell'unità abitativa alla particella 7815 sub. 58.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 58, capitale € 97.800,00, ipoteca € 195.600,00**
- **7815 sub. 91, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

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

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

#### 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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore S. [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi) e con il mappale 7815 subalterno 6 (beni comuni solo ad alcune unità immobiliari, consistenti in androne d'ingresso, vano scala, ascensore, centrale termica, corridoi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono

dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce;

- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più secca;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine

ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;

- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98,

---

93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito

Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da IMMOBILIARE GENTILINI S.R.L. per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che

presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

#### g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

##### P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio C), pur tenuto conto che l’immobile all’interno non è ancora ultimato e privo dei tavolati divisorii, sono state rilevate le seguenti difformità:

- le dimensioni nette rilevate, fra le murature perimetrali, differiscono, in diminuzione, rispetto a quelle risultanti dal progetto;
- è stato realizzato un vano di contenimento caldaia e canna fumaria sul terrazzo lato nord-ovest;
- sono state realizzate cassette di chiusura e contenimento delle colonne di esalazione;
- il box uso autorimessa ha porta di accesso posizionata al filo esterno del fabbricato, e due spalle laterali in muratura di spessore circa 30 cm; per effetto di ciò, la profondità utile interna si riduce da m 6,00 (in progetto) a m 5,66 (misura rilevata);
- l’altezza utile del box uso autorimessa è pari a circa m 2,40 anziché m 2,20.

Considerato che anche altre unità del complesso presentano simili difformità, sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutte le unità difformi, ma l’operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell’intera unità, e quale ne sia l’entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate.

L’art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L’art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’Agenzia del Territorio”.

Tuttavia, considerato che l’immobile non è ultimato e per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia, in alternativa alla domanda di Permesso di Costruire in sanatoria potrà essere valutata la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a € 1.000,00, ma solo a condizione che la violazione edilizia sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, ai sensi dell’art. 34-bis comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l’acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l’Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all’art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all’art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alle planimetrie catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, pur tenuto conto che l'appartamento all'interno non è ultimato ed è ancora privo dei tavolati divisorii interni, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne, misurate fra le murature perimetrali;
- è stato realizzato un vano di alloggiamento caldaia e canna fumaria sul terrazzo lato nord-ovest;
- sono state realizzate cassette di chiusura e contenimento di colonne di esalazione;
- il box uso autorimessa ha porta di accesso posizionata al filo esterno, e due spalle laterali in muratura; la profondità utile interna pertanto è leggermente inferiore;
- il box uso autorimessa ha altezza utile di circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuove planimetrie.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli immobili risultano **conformi**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'appartamento è attualmente privo di impianti, fatta eccezione per alcune predisposizioni di allacciamento e di illuminazione dei terrazzi.

Una volta realizzati e ultimati gli impianti, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità di cui all'art. 7 del D.M. 37/08, i cui oneri sono da intendersi compresi nel costo di realizzazione delle opere.

Il box uso autorimessa è provvisto di impianto elettrico di illuminazione, ma non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità.

Dovranno essere eseguite le prescritte verifiche e dovrà essere rilasciata dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/08.

Il box auto risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio dichiarazione di rispondenza per il box auto e sanzione per omessa dichiarazione (importo presunto): € 300,00

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di unità immobiliare ad uso appartamento residenziale, non completata, priva delle partizioni interne, dei sottofondi, dei pavimenti e degli impianti, della superficie commerciale di 56,00 mq, in progetto composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e quattro balconi al piano quarto/sottotetto, nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.**

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 58**, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, rendita 333,11 euro, via Angelo Curioni snc, piano 3, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 20/01/2011 prot. n. VA0031569 (n. 14077.1/2011);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: affaccio su area esterna bene comune non censibile sub. 1 su due lati, vano scala e pianerottolo bene comune non censibile sub. 6, altra unità immobiliare sub. 59.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i

conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare prevede, nel progetto approvato, una composizione con soggiorno/angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e 4 balconi.

Le dimensioni nette di progetto dei vani e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- soggiorno:  $m 6,20 \times 3,50 = 21,70 \text{ m}^2$
- camera:  $m 5,20 \times 3,00 = 15,60 \text{ m}^2$
- bagno:  $m 3,00 \times 1,70 = 5,10 \text{ m}^2$
- disimpegno:  $m 1,70 \times 1,20 = 2,04 \text{ m}^2$
- ripostiglio:  $m 1,70 \times 0,90 = 1,53 \text{ m}^2$

Allo stato attuale l'unità è priva delle tramezzature e di parte delle finiture interne, in particolare del sottofondo e del pavimento, di parte degli intonaci delle pareti, dei rivestimenti e degli impianti.

Le dimensioni nette rilevate e le superfici nette risultanti sono le seguenti:

- spazio non partizionato:  $m 8,24 \times 5,11 + 4,85 \times 0,97 = 46,81 \text{ m}^2$
- balcone del soggiorno:  $2,67 \times 1,03 = 2,75 \text{ m}^2$
- balcone del bagno:  $1,80 \times 1,03 = 1,85 \text{ m}^2$
- balcone della camera:  $2,64 \times 1,03 = 2,72 \text{ m}^2$
- balcone del nord-ovest della camera:  $1,65 \times 1,30 - 1,02 \times 0,35 = 1,79 \text{ m}^2$

L'esposizione e la veduta sono a nord-est (soggiorno e bagno) e doppia nord-est e nord-ovest per la camera.

I vani hanno soffitto inclinato e altezze nette, misurate al rustico, variabili da circa 185 cm a circa 325 cm; il dislivello tra l'attuale piano rustico e le soglie è pari a circa 15 cm, pertanto l'altezza utile, una volta realizzati sottofondo e pavimento, sarà variabile da circa 170 cm a circa 310 cm, con altezza media pari a circa 240 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato ad anta battente, con soglia, spalle e cappello in marmo.

I serramenti esterni sono a porta-finestra ad ante battenti in legno, con vetrocamere termoisolanti 4/16/4 mm composte da vetri temperati, e persiane ad ante battenti in legno.

Il pavimento dei balconi è in piastrelle 15x15 cm.

Le soglie delle porta-finestre sono in marmo, così come le copertine dei parapetti dei balconi.

L'unità è al momento priva di impianti. Sono presenti unicamente delle predisposizioni di allacciamento per l'impianto elettrico e per l'impianto idrico, e di alcuni punti luce. È inoltre presente, sul balcone di nord-ovest, una predisposizione per alloggiamento di caldaia murale.

Si evidenzia che i serramenti e, soprattutto, le persiane richiedono una verifica dei sistemi di chiusura e bloccaggio. Lo sportello del vano caldaia e la relativa tubazione richiedono il rifacimento della verniciatura.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	52,70	x	100 %	=	52,70
balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, fino a 25 m <sup>2</sup>	9,20	x	30 %	=	2,76
arrotondamento all'unità	0,54	x	100 %	=	0,54
<b>Totale:</b>	<b>62,44</b>				<b>56,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale stimato nella presente perizia è da intendersi riferito allo stato di fatto dell'immobile.

Il valore unitario a metro quadrato applicato è stato determinato partendo dal valore unitario a metro quadrato riferito all'immobile ultimato, e detraendo dallo stesso l'incidenza al metro quadrato delle opere di completamento e finitura, comprensivo degli oneri di allestimento cantiere, delle opere di eliminazione di eventuali vizi e difetti riscontrati e delle spese tecniche per pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, etc.

Le opere di completamento e finitura, complete di oneri accessori, sono state presuntivamente stimate dal sottoscritto Perito, tenendo conto del livello qualitativo dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserita, in circa 400 €/mq.

Per la valutazione, si è preliminarmente provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile, al fine di individuarne la consistenza, la tipologia e la qualità delle finiture e le condizioni di conservazione e di manutenzione. Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali e si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche degli immobili, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà e mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (locale di sgombero).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine

degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 1.500,00 = **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.000,00**

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**Piena proprietà, per l'intera quota, di box uso autorimessa singola**, posta al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 91**, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, rendita

69,72 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: terrapieno, altra autorimessa sub. 90, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altra autorimessa sub. 92.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box uso autorimessa ha larghezza utile pari a m 2,88, profondità utile pari a m 5,66 e altezza pari a circa m 2,40.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti laterali in blocchi di cemento, la parete di fondo in c.a. e il soffitto in lastre predalles.

La porta di accesso è in lamiera ad apertura basculante.

Il box è provvisto di impianto elettrico di illuminazione e di presa corrente elettrica.

##### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie linda	19,50	x 100 % =	19,50
arrotondamento all'unità	0,50	x 100 % =	0,50
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione

Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- box singoli: da 14.000 a 21.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- box singoli: da 10.000 a 13.000 €/unità

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- box uso autorimessa: da 750 a 950 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- box uso autorimessa: da 800 a 1.150 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- box auto: da 641 a 836 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,00	84.000,00	84.000,00
B	box singolo	20,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>98.000,00 €</b>	<b>98.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 4.630,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.970,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 70,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 103**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 102, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 104, terrapieno.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] on sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 103, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione

di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;

- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà

obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per

l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del

positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;

- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le

particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalerni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A** (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6** (domanda presentata il 24/09/2010).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

## P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Negli elaborati di progetto che l'U.T.C. di Gallarate ha messo a disposizione del sottoscritto Perito in occasione dell'accesso agli atti del 16/09/2021, non risultano individuabili i 10 posti auto realizzati al piano interrato in fregio a via Curioni.

Sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutti i posti auto, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

La possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovrà essere accertata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che il posto auto possa essere regolarizzato.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la lunghezza del posto auto, come delimitata dalla segnaletica orizzontale, è pari a circa 4,50 m anziché circa 5,00 m, come indicato nella planimetria;
- l'altezza utile è pari a circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 103**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 102, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 104, terrapieno.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il posto auto coperto è contiguo con altri posti auto ed è individuato e delimitato da segnaletica orizzontale; ha larghezza pari a circa m 2,50, profondità pari a circa m 4,50 e altezza m 2,43.

Il pavimento è in cemento, la parete di fondo in c.a. intonacata al rustico, il soffitto in lastre predalles.

Sul lato di destra si segnala l'interferenza con una colonna in c.a.

All'intradosso dello sporto di gronda sono posizionate alcune plafoniere comuni per l'illuminazione notturna.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
posto auto	11,00	x	100 %
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- posti auto singoli: da 7.000 a 10.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- posti auto singoli: da 4.000 a 6.000 €/unità

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- posti auto coperti: da 371 a 524 €/m<sup>2</sup>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 100,00**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0 %</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, **foglio 5, particella 7815 sub. 104**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 103, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 105, terrapieno.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 104, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata

ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;

- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute**

### **dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più secca;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg.,

costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio,

ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricomposta nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricomposta nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;

- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C")** di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A")** ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Negli elaborati di progetto che l'U.T.C. di Gallarate ha messo a disposizione del sottoscritto Perito in occasione dell'accesso agli atti del 16/09/2021, non risultano individuabili i 10 posti auto realizzati al piano interrato in fregio a via Curioni.

Sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutti i posti auto, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

La possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovrà essere accertata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che il posto auto possa essere regolarizzato.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la lunghezza del posto auto, come delimitata dalla segnaletica orizzontale, è pari a circa 4,50 m anziché circa 5,00 m, come indicato nella planimetria;
- l'altezza utile è pari a circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, **foglio 5, particella 7815 sub. 104**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione

urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;

- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 103, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 105, terrapieno.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il posto auto coperto è contiguo con altri posti auto ed è individuato e delimitato da segnaletica orizzontale; ha larghezza pari a circa m 2,50, profondità pari a circa m 4,50 e altezza m 2,43.

Il pavimento è in cemento, la parete di fondo in c.a. intonacata al rustico, il soffitto in lastre predalles.

Sul lato di sinistra si segnala l'interferenza con una colonna in c.a.

All'intardosso dello sporto di gronda sono posizionate alcune plafoniere comuni per l'illuminazione notturna.

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- posti auto singoli: da 7.000 a 10.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- posti auto singoli: da 4.000 a 6.000 €/unità

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- posti auto coperti: da 371 a 524 €/m<sup>2</sup>

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 100,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

**LOTTO 16****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 106**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 105, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 107, terrapieno.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437.

La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 106, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata

ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;

- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute**

### **dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più secca;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg.,

costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio,

ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;

- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C")** di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A")** ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Negli elaborati di progetto che l'U.T.C. di Gallarate ha messo a disposizione del sottoscritto Perito in occasione dell'accesso agli atti del 16/09/2021, non risultano individuabili i 10 posti auto realizzati al piano interrato in fregio a via Curioni.

Sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutti i posti auto, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

La possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovrà essere accertata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che il posto auto possa essere regolarizzato.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la lunghezza del posto auto, come delimitata dalla segnaletica orizzontale, è pari a circa 4,50 m anziché circa 5,00 m, come indicato nella planimetria;
- l'altezza utile è pari a circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6  
**POSTO AUTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 106**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano S1, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 03/04/2013 prot. n. VA0055207 per sentenza del CTP di Varese (n. 16208.1/2013);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 105, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 107, terrapieno.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il posto auto coperto è contiguo con altri posti auto ed è individuato e delimitato da segnaletica orizzontale; ha larghezza pari a circa m 2,50, profondità pari a circa m 4,50 e altezza m 2,43.

Il pavimento è in cemento, la parete di fondo in c.a. intonacata al rustico, il soffitto in lastre predalles.

Sul lato di sinistra si segnala l'interferenza con una colonna in c.a.

All'intardosso dello sporto di gronda sono posizionate alcune plafoniere comuni per l'illuminazione notturna.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- posti auto singoli: da 7.000 a 10.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- posti auto singoli: da 4.000 a 6.000 €/unità

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- posti auto coperti: da 371 a 524 €/m<sup>2</sup>

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 7.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	7.000,00	7.000,00

	<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>
--	-------------------	-------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 100,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 108**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 107, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, terrapieno su due lati.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 108, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;

- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolte dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolte dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile,

comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce;
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più secca;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di

manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni,

ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;

- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1° giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio

Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).**

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Negli elaborati di progetto che l'U.T.C. di Gallarate ha messo a disposizione del sottoscritto Perito in occasione dell'accesso agli atti del 16/09/2021, non risultano individuabili i 10 posti auto realizzati al piano interrato in fregio a via Curioni.

Sarebbe auspicabile una regolarizzazione globale per tutti i posti auto, ma l'operazione appare di difficile attuazione. Si dovrà, pertanto, provvedere alla regolarizzazione per singola unità.

La possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovrà essere accertata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che il posto auto possa essere regolarizzato.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la

nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;

- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 2.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- la lunghezza del posto auto, come delimitata dalla segnaletica orizzontale, è pari a circa 4,50 m anziché circa 5,00 m, come indicato nella planimetria;
- l'altezza utile è pari a circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 108**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub.

3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;

- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: altro posto auto sub. 107, corsia di manovra bene comune non censibile sub. 1, terrapieno su due lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un seminterrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un seminterrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il posto auto coperto è quello posto all'estremità di una fila di posti auto contigui, ed è individuato e delimitato, su due lati, da segnaletica orizzontale; ha larghezza pari a circa m 2,50, profondità pari a circa m 4,50 e altezza m 2,43.

Il pavimento è in cemento, la parete di fondo e quella di sinistra sono in c.a. intonacate al rustico, il soffitto in lastre predalles.

All'intardosso dello sporto di gronda sono posizionate alcune plafoniere comuni per l'illuminazione notturna.

##### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
posto auto	11,00	x	100 % = 11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- posti auto singoli: da 7.000 a 10.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- posti auto singoli: da 4.000 a 6.000 €/unità

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- posti auto coperti: da 371 a 524 €/m<sup>2</sup>

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 100,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale, Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 109**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: corsia di manovra ente comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 110, terrapieno, corsia di manovra ente comune non censibile sub. 1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.705,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

Nei tre sopralluoghi esperiti presso l'immobile, nelle date 1/7/2021, 27/09/2021 e 13/6/2023, il posto auto è sempre risultato occupato dalla stessa autovettura. Non è stato possibile individuare il proprietario dell'auto e sapere se l'occupazione è effettuata in forza di un titolo.

## 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:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 109, capitale € 9.000,00, ipoteca € 18.000,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati

di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;

- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di acceso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;
- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica

manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 23 maggio 2005 ai nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricomprese nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

**EMILDA S.R.L.** (già **EMILDA S.P.A.**), proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C")** di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A")** ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6 (domanda presentata il 24/09/2010).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
  - b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
  - b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
  - b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

### g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F “documentazione urbanistica”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio B), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la prevista parete sul lato destro del posto auto;
- la lunghezza del posto auto è stata rilevata in circa m 4,50 anziché m 5,00 come indicato nel progetto;
- l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrono i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 1.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la prevista parete sul lato destro del posto auto;
- la lunghezza del posto auto, come delimitata dalla segnaletica orizzontale, è pari a circa 4,50 m anziché circa 5,00 m, come indicato nella planimetria;
- l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6  
**POSTO AUTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di posto auto coperto**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni.

Identificazione catastale, Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 109**, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale 16 m<sup>2</sup>, rendita 36,93 euro, via Angelo Curioni, piano: S1, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: corsia di manovra ente comune non censibile sub. 1, altro posto auto sub. 110, terrapieno, corsia di manovra ente comune non censibile sub. 1.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

##### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il posto auto coperto è quello posizionato a destra di una serie di tre posti auto contigui, ed è individuato e delimitato da due colonne in c.a. e da segnaletica orizzontale; ha larghezza pari a circa m 2,50, profondità pari a circa m 4,50 e altezza m 2,43.

Il pavimento è in cemento, la parete di fondo in c.a. intonacata al rustico, il soffitto in lastre predalles.

All'introdotto dello sporto di gronda sono posizionate alcune plafoniere comuni per l'illuminazione notturna.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
posto auto	11,00	x	100 % = 11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>		<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato.

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- posti auto singoli: da 7.000 a 10.000 €/unità

Gallarate quartiere Cedrate:

- posti auto singoli: da 4.000 a 6.000 €/unità

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- posti auto coperti: da 371 a 524 €/m<sup>2</sup>

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 7.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	7.000,00	7.000,00

	<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>
--	-------------------	-------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 195,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.705,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2021

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà, per l'intera quota, di vano uso cantina, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 113**, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 m<sup>2</sup>, rendita 3,72 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: corridoio e vano scala bene comune non censibile sub 6, corsia di manovra bene comune non censibile sub 1, autorimessa sub. 96, vano ascensore bene comune non censibile sub. 6.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -1.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. -1.805,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 0,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/07/2023</b>

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

L'immobile è attualmente utilizzato come locale deposito scoviglie ad uso delle unità della palazzina C.

L'Amministratore pro-tempore del Condominio Residenza Gentilini, che coincide con il creditore

procedente e che ha richiesto la vendita dell'immobile, si è detto a conoscenza dell'attuale uso improprio e della necessità di liberare l'immobile qualora si procedesse alla vendita forzata.

## 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:*

**Convenzione Edilizia** tra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il Comune di Gallarate, stipulata con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 02/05/2005 rep. 167585/19099, registrata a Legnano il 20/05/2005 al n°1882 serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 23/05/2005 ai nn. 74863/38437. La Convenzione interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

**Servitù di passo pedonale carraio**, derivante da sentenza di usucapione emessa il 02/12/1997 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. 1101, trascritta a Milano 2<sup>o</sup> il 31/12/1997 ai nn. 100617/73543. Interessa tutte le unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale denominato "Condominio Residenza Gentilini".

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria annotata**, a favore di [REDACTED] con sede in Legnano e domicilio ipotecario eletto in Legnano, Largo Franco Tosi n°9, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 171.194/20.011 in data 24/03/2006, iscritto a Milano 2<sup>o</sup> il 29/03/2006 ai nn. 47.092/10.599.

Importo ipoteca: € 14.000.000,00.

Importo capitale: € 7.000.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 (trenta).

L'ipoteca è stata frazionata in lotti con atto Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 23/04/2010 rep. 181.358/23.858, annotato ai margini della sopra citata iscrizione in data 19/05/2010 ai nn. 63.022/10.865.

Gli importi afferenti alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione forzata, individuate alla sezione GA, foglio 5, sono i seguenti:

- **7815 sub. 113, capitale € 1.200,00, ipoteca € 2.400,00**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Verbale di pignoramento immobiliare** emesso il 24/02/2021 dal Tribunale di Busto Arsizio rep. n° 703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 18/03/2021 ai nn. 36741/24594.

Il pignoramento gravava in origine su 23 unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. 9, 10, 11, 18, 31, 36, 37, 38, 47, 48, 50, 51, 58, 67, 70, 88, 91, 103, 104, 106, 108, 109, 113.

In seguito ad Ordinanza di conversione del pignoramento, emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 12/11/2021:

- in data 23/12/2021 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 31 e 7815 sub. 67; la restrizione di beni è stata annotata in data 14/02/2022 ai nn. 16945/2203;
- in data 10/04/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 47 e 7815 sub. 88; la restrizione di beni è stata annotata in data 16/06/2022 ai nn. 86806/11189;
- in data 11/10/2022 è stata dichiarata del G.E. l'estinzione del processo esecutivo ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento limitatamente ai soli immobili di Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, particelle 7815 sub. 36 e 7815 sub. 70; la restrizione di beni è stata annotata in data 21/11/2022 ai nn. 164401/20038.

Con ordinanza in data 10/05/2023 il G.E. ha revocato la precedente ordinanza di conversione.

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:

L'unità immobiliare è parte del complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Gentilini", c.f. 91056150120, sito a Gallarate in via Curioni 6 – via Venegoni ed avente sede legale presso lo studio dell'amministratore pro tempore [REDACTED] a Samarate in via Monte Grappa n.32.

Il sottoscritto Perito ha chiesto all'Amministratore, via mail nelle date 09.06.2021 e 11.05.2023, e telefonicamente nelle date 09.06.2021, 26.07.2021, 21.09.2021, 31.05.2023, 13.07.2023, di far pervenire le seguenti informazioni, necessarie per la redazione della perizia:

- le quote millesimali (proprietà, gestione, ascensore, riscaldamento, ecc.);
- eventuali abbinamenti già definiti tra appartamenti e posti auto coperti;
- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione o manutenzione;
- le eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;
- le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni;
- le eventuali cause in corso tra il Condominio e gli esecutati o terzi;
- il vigente regolamento condominiale;
- qualunque altra informazione o documentazione utile ai fini della procedura esecutiva in corso.

Nonostante le rassicurazioni verbali, l'Amministratore non ha fatto pervenire alcuna delle informazioni richieste. Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere tali informazioni direttamente all'Amministratore pro-tempore del Condominio.

**In considerazione di quanto sopra, il sottoscritto Perito stimatore fa presente che l'importo determinato a base d'asta non tiene conto della decurtazione per le spese condominiali insolute dell'ultimo biennio, in quanto le stesse non sono state comunicate dall'Amministratore pro**

**tempore del Condominio. Si avverte l'acquirente che, una volta trasferita la proprietà del bene, il Condominio potrebbe comunque chiedere al nuovo proprietario il saldo delle spese insolute dell'ultimo biennio.**

Gli spazi ed enti comuni dell'intero fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, comprendono in particolare quelli come tali individuati nel Regolamento di Condominio e quelli individuati con il mappale 7815 sub. 1 (beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari di compendio dell'intero complesso condominiale, consistenti in ingressi carrai e pedonali, camminamenti, verde, rampe di accesso ai box, corsello box e parcheggi).

In sede di compravendita, ciascuna parte acquirente dovrà dichiararsi edotto dell'esistenza e dovrà obbligarsi a rispettare e a far rispettare i patti speciali contenuti nell'atto a rogito dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 5 novembre 2010 rep. 182214/24208, registrato a Legnano in data 25 novembre 2010 al n. 1998 Serie 1T, riguardanti in particolare l'accesso al complesso condominiale, gli impianti di riscaldamento, il mutamento della destinazione d'uso, le paratie perimetrali, le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti, le piante secolari esistenti nel giardino condominiale, i tetti, le porte tagliafuoco, le pompe di sollevamento acqua, le cappe di esalazione delle cucine, il giunto elastico di dilatazione all'interno del corpo di fabbrica A.

Nel dettaglio, i patti speciali stabiliscono che:

- l'intero complesso condominiale ha accesso pedonale e carraio sia da Via Curioni che da via Mauro Venegoni, fatta avvertenza che l'ingresso ai boxes di via Curioni è precluso agli automezzi aventi un'altezza superiore a metri 2,20; si precisa che entrambi i cancelli carrai sono ricompresi fra le opere vincolate ai fini del recupero storico nell'ambito del comparto, per cui potranno in futuro essere sostituiti solo previa specifica autorizzazione del Comune di Gallarate e con le modalità dallo stesso stabilite;
- tutte le unità ad uso abitazione e ufficio di compendio del complesso condominiale, sono dotate di autonomo impianto di riscaldamento a gas, precisandosi che le ante di chiusura dei vani a muro nei quali sono installate le caldaiette degli appartamenti ai subalerni 9, 10 e 51 prospettano su enti comuni condominiali e che quindi potranno anche in futuro permanere nello stato attuale. Ciascuna palazzina del compendio del complesso immobiliare è dotata di autonomo impianto centralizzato per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, costituito dai pannelli solari posti in opera sulle rispettive coperture, nonché dalle distinte centrali termiche di accumulo dell'acqua e delle relative caldaie di riscaldamento, situate negli enti comuni alle sole unità immobiliari di compendio di ogni singola palazzina (precisandosi che la caldaia a servizio di tutte le unità immobiliari di compendio della palazzina "A" è incassata, a sinistra dopo l'ingresso, nel muro che delimita l'atrio comune di accesso al piano terreno della palazzina stessa, facente parte dei beni comuni non censibili individuati con il subalterno 3. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni distinto impianto di produzione dell'acqua calda ad uso sanitario saranno a carico esclusivamente dei condòmini della singola palazzina che ne usufruisce);
- il mutamento della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, di singole unità immobiliari potrà essere effettuato anche senza il consenso degli altri condòmini, previo ottenimento, delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali;
- con riferimento alle paratie perimetrali ai piani interrati ciascuna parte acquirente prende atto, senza alcuna eccezione o riserva, che in caso di piogge persistenti si potrebbero verificare delle percolazioni di acqua lungo le paratie stesse. Inoltre, la pavimentazione in pietra naturale dei disimpegni e dei corridoi di accesso ai vani scala a piano interrato, potrebbe essere soggetta alla formazione di macchie di umidità e in alcuni punti diventare più scura;
- sono a carico dei condòmini le spese per la messa a dimora di piante ed arbusti da impiantare a completamento dell'arredo delle aree a giardino secondo lo schema previsto nelle tavole di progetto;
- ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta degli eventuali danni a persone e/o cose, che potrebbero essere causati dalla caduta, in toto o in parte, dalle piante secolari esistenti nel giardino condominiale, per cui la polizza assicurativa R.C. che il condominio andrà a contrarre dovrà prevedere anche la copertura di tali rischi;

- sui tetti delle palazzine "A", "B" e "C" esistono "linee vita" omologate per 1800 Kg., costituite da cavi di acciaio per la sicurezza degli operatori, i quali necessitano di periodica manutenzione e che dovranno essere verificati prima di effettuare qualsiasi opera di manutenzione dei tetti o degli impianti tecnologici sugli stessi installati; la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria nonché le operazioni di verifica saranno a carico dei condòmini di ogni singolo fabbricato in misura proporzionale. L'accesso al tetto di ciascun fabbricato è praticabile esclusivamente attraverso alcune unità immobiliari poste all'ultimo piano dei fabbricati stessi, pertanto, i proprietari attuali e futuri delle medesime unità immobiliari dovranno consentire la possibilità di accesso al personale autorizzato, per l'esecuzione dei relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte tagliafuoco (porte REI) poste in opera nella corsia comune di disimpegno e di manovra dei boxes rimessa auto, come pure le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pompe di sollevamento acqua poste in opera al piano interrato (che dovrà effettuarsi con cadenza almeno semestrale) saranno a carico dei condòmini dalla data di ultimazione dei lavori. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle porte REI esistenti in alcuni boxes rimessa auto e che consentono l'accesso alle parti comuni condominiali, saranno a carico dei proprietari dei boxes stessi; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di dette porte, quelle che verranno installate dovranno avere medesime caratteristiche di quelle sostituite, con apertura verso l'interno del box;
- ciascuna parte acquirente di unità immobiliari ad uso abitazione si impegna a collegare ed a mantenere collegata la cappa di esalazione esistente nella cucina, con la tubatura di areazione sfociante sopra il tetto, per l'allontanamento di gas, fumi e vapori, nonché a non ostruire in alcun modo il foro di areazione posto nei locali con apparecchiature a gas. Si impegna infine ad areare costantemente e quotidianamente i locali di abitazione per il buon mantenimento degli stessi;
- l'intero corpo di fabbrica "A" da cielo a terra, è attraversato, in senso trasversale, da giunto statico di dilatazione, realizzato sia orizzontalmente che verticalmente su un'unica linea; detto giunto di dilatazione:
  - a piano interrato costituisce dividente fra il box autorimessa al subalterno 71, il corridoio comune ed il vano uso ripostiglio al subalterno 10 da una parte nonché il box autorimessa al subalterno 70, i vani ad uso ripostiglio ai subalterni 116 e 503, il corridoio comune ed il vano ad uso ripostiglio al subalterno 33 dall'altra;
  - a piano terreno costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 10 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 9 dall'altra;
  - a piano primo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 16 da una parte e la porzione al subalterno 15 dall'altra;
  - a piano secondo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 22 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 21 dall'altra;
  - a piano terzo costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 28 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 503 (già subalterno 115) dall'altra;
  - a piano quarto costituisce dividente fra la porzione immobiliare al subalterno 34 da una parte e la porzione immobiliare al subalterno 33 dall'altra;

Ciascuna parte acquirente dovrà prendere atto che detto giunto di dilatazione dovrà essere mantenuto nello stato attuale, non potrà essere in alcun modo modificato o alterato e non dovrà essere oggetto di interventi di qualsiasi natura, impegnandosi in tal senso per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ciascuna parte acquirente dovrà inoltre dichiarare di ben conoscere e accettare, anche per i propri successori ed aventi causa, tutti gli effetti formali e sostanziali della Convenzione stipulata con atto a rogito Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 2 maggio 2005 rep. 167585/19099, registrato a Legnano in data 20 maggio 2005 al n. 1882 Serie 1T, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> in data 23 maggio 2005 ai

nn. 74863/38437, ed in particolare la servitù di uso pubblico gravante sulle aree a parcheggio, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali, per le quali è stabilito che:

- l'area a parcheggio della superficie complessiva di circa 266 m<sup>2</sup>, realizzata in via Curioni, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, è gravata da servitù di uso pubblico; su tale area a parcheggio non potranno sostare veicoli del peso complessivo superiore a 35 quintali, come indicato nella segnaletica verticale posizionata a margine dell'area a parcheggio. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima area a parcheggio, comprese quelle relative alla segnaletica di cui sopra, sono state poste a carico del Condominio per un periodo di 8 anni dalla data del positivo collaudo ed a garanzia dell'adempimento di tali obbligazioni dovrà essere rilasciata dal Condominio idonea fidejussione al Comune di Gallarate;
- l'area a parcheggio realizzata in fregio a via Mauro Venegoni, il cui accesso è regolato da sbarra meccanica, ricompresa nella maggior consistenza degli enti comuni condominiali identificati con il subalterno 1, deve intendersi anch'essa asservita ad uso pubblico; la regolamentazione dell'uso di tale area a parcheggio, per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura della sbarra meccanica, l'eventuale gestione con custode della stessa, nonché ogni altra modalità di utilizzo (tenuto conto dell'uso pubblico dell'area a parcheggio medesima) ivi compresa la definizione dell'imputazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il rilascio di eventuali garanzie per l'esecuzione delle opere suddette, dovranno essere concordate e definite con le competenti autorità del Comune di Gallarate.

Infine, ciascuna parte acquirente dovrà dare atto di conoscere che con scrittura privata in autentica Dr. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, in data 10 maggio 2010 rep. 181462/23904, registrata a Legnano in data 31 maggio 2010 al n. 2829 Serie 1T e trascritta a Milano 2<sup>o</sup> in data 1<sup>o</sup> giugno 2010 ai nn. 68567/40819, le autorimesse in catasto distinte con i mappali 7815 subalterni 81, 82, 88, 91, 92, 98, 93, 67, 66, 65, 69, 78 e 70 sono state unite con vincolo pertinenziale rispettivamente alle unità immobiliari ad uso civile abitazione distinte con i mappali 7815 subalterni 45, 46, 47, 58, 59, 60, 61, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria dell'intera quota per avere edificato su area urbana di proprietà, della superficie di 5200 m<sup>2</sup>, individuata al Catasto Fabbricati alla sezione GA, foglio 5, con la particella 7815, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione forzata.

L'area su cui insistono gli attuali edifici, e su cui in precedenza insistevano altri fabbricati di antica edificazione poi demoliti, è pervenuta all'attuale proprietaria in forza dei seguenti titoli:

1) **atto di compravendita del 19/04/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 167463/19053, registrato a Legnano il 06/05/2005 al n°1695 serie 1T e trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 09/05/2005 ai nn. 66376/34389, relativo alle seguenti unità:

- intera quota delle particelle 1483 sub. 6 e sub. 4402 sub. 3 graffate, 1483 sub. 10, 4402 sub. 6, 1462 sub. 23; 1400, 3547, 6184 e 7494;
- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

2) **atto di fusione del 06/10/2005** a rogito Dott. Mario Fugazzola, Notaio in Legnano, rep. 169300/19501, registrato a Legnano il 25/10/2005 al n°1673 Serie 1, trascritto a Milano 2<sup>o</sup> il 31/10/2005 nn. 161597/82534. Con tale atto la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , subentrando in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, diventando proprietaria degli immobili già appartenenti alla società incorporata, costituiti da porzioni di complesso immobiliare di vecchia costruzione così individuate:

- intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493;

- quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8.

I preesistenti fabbricati di antica edificazione sono stati demoliti in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Gallarate in data 23/05/2005 al prot. 20383.

Sull'area resa libera dai preesistenti fabbricati, la proprietaria ha edificato tre palazzine in forza di Permesso di Costruire n°101/2005 del 21/12/2005 e successive varianti D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005, prot. 1761 del 16/01/2009, prot. 40442 del 29/10/2009 e prot. 40443 del 29/10/2009.

A seguito di Tipo Mappale presentato in data 24/11/2009 n. VA0373555 in atti dal 27/11/2009, le particelle su cui insistevano i fabbricati demoliti, individuate con il numero 4402 di m<sup>2</sup> 600, 5297 di m<sup>2</sup> 1200, 5296 di m<sup>2</sup> 200, 1483 di m<sup>2</sup> 650, 1400 di m<sup>2</sup> 1580, 7493 di m<sup>2</sup> 195, 7494 di m<sup>2</sup> 195 e 6184 di m<sup>2</sup> 580, si sono fuse nell'unica particella 7815 del foglio 5, foglio logico 1, Sezione Censuaria di Gallarate, alla quale è stata attribuita l'attuale nuova superficie catastale di m<sup>2</sup> 5200.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione con i relativi accessori, i vani ad uso sgombero, gli uffici, i posti auto nonché i box di compendio del complesso residenziale (costituito in condominio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile) a seguito di variazioni registrate all'Agenzia del Territorio di Varese in data 21/12/2009 prot. VA0405979, sono stati accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione GA, foglio 5, con le particelle 7815 sub. dal n°7 al n°119. Con i subalterni dal n°1 al n°6 sono stati individuati i beni comuni non censibili.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/08/1960 fino al 27/09/2002 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato in data 12/08/1960 a rogito Notaio Pizzamiglio di Gallarate rep. n. 51200/10424, registrato a Gallarate il 26/08/1960 al n°536 vol. 191 e trascritto a Milano il 17/09/1960 ai nn. 40961/33228.

Dal 02/07/1982 fino al 06/10/2005: (per l'intera quota delle particelle 1462 sub. 24-25, 1483 sub. 9-11-12-13, 4402 sub. 5-7, 7493 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietaria in forza di atto stipulato il 02/07/1982 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 7461, registrato a Gallarate il 15/07/1982 al n. 2025 Serie 2 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 26/07/1982 ai nn. 44481/35864.

Dal 12/12/1985 fino al 19/04/2005 (per l'intera quota delle particelle 1483 sub. 6-10, 1462 sub. 23, 4402 sub. 3-6, 7494 e per la quota di 1/2 della particella 1483 sub. 8, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto stipulato il 12/12/1985 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 18145/2677, registrato a Gallarate il 23/12/1985 al n°4961 serie 1 e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 08/01/1986 ai nn. 1703/1414.

Dal 27/09/2002 fino al 19/04/2005 (per le sole particelle 1400, 3547 e 6184, dalla cui soppressione è stata originata l'attuale particella 7815):

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

proprietari in forza di atto di assegnazione agevolata di beni ai soci, stipulato il 27/09/2002 a rogito Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate, rep. 85592/29830, registrato a Gallarate il 10/10/2002 al n° 3241 Serie IV e trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 11/10/2002 ai nn. 125369/73123.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

---

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**P.D.C. 101/2005 (fabbricati B-C)** rilasciato il 21/12/2005 a [REDACTED] per costruzione di due fabbricati ad uso abitazione in via Venegoni mappali 1596- 1400- 5297- 1483.

**D.I.A. prot. 34752 del 09/09/2005 (fabbricato A)**, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per costruzione fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 1761 del 16/01/2009 (fabbricato A)**, presentata il 16/01/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per recupero di sottotetto ad uso abitativo in fabbricato (A) ad uso abitazione ed ufficio in via Curioni/Venegoni.

**D.I.A. prot. 40442 del 29/10/2009 (fabbricato A)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne e formazione di locale tecnico interrato - EDIFICIO A in via Venegoni/Curioni.

**D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 (fabbricati B-C)**, presentata il 29/10/2009 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne EDIFICI B e C in VIA CURIONI A.

**D.I.A. 121/2010 prot. 17409 del 23/04/2010 (A)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale e terziario - edificio A - variante alla D.I.A. del 09.9.2005 prot. 34752 in VIA VENEGONI M.

**D.I.A. 122/2010 prot. 17411 del 23/04/2010 (C)**, presentata il 23/04/2010 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per opere interne in fabbricato residenziale - edificio C - variante al Permesso di Costruire n. 101 del 21.12.2005 in VIA VENEGONI M.

**C.I.L.A. 566/2016 (fabbricato B)**, presentata il 01/12/2016 prot. 73709 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per modifiche interne pareti divisorie e porte di intercomunicazione dei locali nelle unità immobiliari site nel fabbricato "B" identificate ai subalerni 41, 42, 45, 46, 47, 85.

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37350, per due fabbricati ("B" e "C") di nuova costruzione ad uso residenziale e uffici in via Curioni 6 e via Venegoni 7/A** (domanda presentata il 24/09/2010).

**Certificato di Agibilità rilasciato il 23/02/2011 prot. 37348, per fabbricato di nuova costruzione ("A") ad uso residenziale e terziario in via Curioni 6** (domanda presentata il 24/09/2010).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Gallarate, approvato con delibera del C.C. n°28 del 15/03/2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°20 del 18/05/2011), alla variante approvata con delibera di C.C. n°3 del 06/02/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°12 del 19/03/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°58 del 17/07/2014 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°33 del 13/08/2014), alla variante approvata con delibera di C.C. n°30 del 04/06/2015 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°30 del 22/07/2015), gli immobili ricadono in zona "Ambiti residenziali semiestensivi – RSI"

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro erisanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

È ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;

b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:

b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;

b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;

b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Per maggiori informazioni vedere l'allegato F "documentazione urbanistica".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto autorizzato (tavola 1V allegata alla D.I.A. prot. 40443 del 29/10/2009 – variante 2 edificio C), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il vano deposito ha dimensioni nette che differiscono leggermente da quelle indicate in progetto;
- la porta di accesso è posizionata lungo la corsia autorimesse esterna, anziché nel vano scala;
- la prevista finestrella non è stata realizzata, il luogo della stessa è stata posizionata la porta di accesso;
- l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20 come indicato nelle sezioni di progetto.

Il sottoscritto Perito non ha effettuato conteggi per verificare se le difformità riscontrate comportano aumenti di superficie e di volume dell'intera unità, e quale ne sia l'entità.

Le possibilità di sanatoria, sia in materia edilizia sia in materia paesaggistica, dovranno essere accertate presso il competente Ufficio Tecnico Comunale. Sulla base della propria esperienza, il sottoscritto Perito ritiene che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone, nella eventualità di difformità edilizie riscontrate per gli immobili oggetto di procedure esecutive immobiliari, che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, potrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 dispone che "ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione

dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”.

Gli importi indicati per oneri e spese sono da intendersi come di massima e indicativi.

Resta inteso che l'acquirente, prima di partecipare alla gara, dovrà verificare a propria cura, presso l'Ufficio Tecnico competente:

- se le difformità riscontrate e indicate nella presente perizia siano tali da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985;
- se le difformità siano insanabili ovvero se le stesse siano sanabili; in tale eventualità, anche agli effetti dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione del c.p.c., l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presunte per pratica di regolarizzazione: € 1.500,00
- Oblazione e spese accessorie (importo presunto): € 1.100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto alla planimetria catastale prot. VA0405979 del 21/12/2009, sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi differenze nelle dimensioni nette interne;
- la porta di accesso è posizionata lungo la corsia autorimesse esterna, anziché nel vano scala;
- l'altezza utile è stata rilevata in circa m 2,40 anziché m 2,20.

Per la regolarizzazione occorre presentare, contestualmente alla pratica comunale di sanatoria edilizia, una denuncia di variazione con nuova planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali e oneri catastali (importo presunto): € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile è provvisto di impianto elettrico di illuminazione, ma non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità.

Dovranno essere eseguite le prescritte verifiche e dovrà essere rilasciata dichiarazione di rispondenza, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 37/08.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio dichiarazione di rispondenza e sanzione per omessa dichiarazione (importo presunto): € 300,00

BENI IN GALLARATE VIA CURIONI 6

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà, per l'intera quota, di vano uso cantina**, ubicato al piano interrato nel complesso residenziale sito a Gallarate in via Curioni 6/via Venegoni, scala C.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Gallarate, sezione urbana GA, foglio 5, **particella 7815 sub. 113**, categoria C/2, classe 5, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 m<sup>2</sup>, rendita 3,72 euro, via Mauro Venegoni snc, piano S1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da:

- demolizione totale del 21/12/2009 prot. n. VA0405972 (n. 60239.1/2009), che ha originato la particella 7815, area urbana di 5200 m<sup>2</sup>, e la soppressione delle originarie particelle alla sezione urbana GA, foglio 5, n° 1400, 1462 sub. 23-24-25, 1483 sub. 6-8-9-10-11-12-13, 3547, 4402 sub. 3-5-6-7, 6184, 7493 e 7494;
- variazione del 21/12/2009 prot. n. VA0405979 per unità afferenti edificate su area urbana (n. 60240.1/2009), che ha originato l'attuale particella;
- variazione nel classamento del 27/11/2010 prot. n. VA0353505 (n. 27023.1/2010);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze e confini, da nord in senso orario: corridoio e vano scala bene comune non censibile sub 6, corsia di manovra bene comune non censibile sub 1, autorimessa sub. 96, vano ascensore bene comune non censibile sub. 6.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili sono ubicati in posizione semi-centrale, a circa 400 m dal centro cittadino, nel quartiere oltre stazione.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività commerciali, terziarie, produttive, e un istituto scolastico (Istituto Vinci).

Lo svincolo di Gallarate dell'Autostrada A8 Milano-Laghi dista circa 800 m; la stazione ferroviaria di Gallarate circa 500 m.

I principali servizi sono ubicati nel centro cittadino, a poche centinaia di metri. Il supermercato Esselunga dista circa 400 m.

Si evidenzia la prossimità della linea ferroviaria Milano-Domodossola/Luino/Porto Ceresio e i conseguenti disagi in termini di viabilità e di rumorosità.

Il Condominio Residenza Gentilini è costituito da tre distinte palazzine, denominate A, B e C.

La palazzina A si sviluppa su cinque piani fuori terra e un interrato, e conta due scale (A1 e A2); le palazzine B e C si sviluppano su quattro piani fuori terra e un interrato, e contano una scala ciascuna.

Il condominio comprende complessivamente 41 unità ad uso appartamento residenziale, una unità ad uso ufficio, 12 unità ad uso locali di sgombero a piano terreno, 37 box uso autorimessa (di cui 3 doppi), 13 posti auto coperti e vani uso cantina pertinenziali.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il vano cantina ha porta di accesso ad anta battente in lamiera preverniciata, pavimento in piastrelle, pareti in c.a. a vista e in blocchi di cemento, soffitto in c.a. a vista.

Le dimensioni nette rilevate e la superficie netta risultante sono: m  $1,69 \times 1,50 - 0,32 \times 0,25 = 2,46 \text{ m}^2$ .

Il vano è provvisto di impianto elettrico di illuminazione e di ventola di estrazione forzata dell'aria.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie linda	3,20	x	100 % = 3,20
arrotondamento all'unità	0,80	x	100 % = 0,80
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>		<b>4,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore unitario ci si è avvalsi di alcune banche dati di osservatori del mercato, adeguando i valori forniti, relativi alla destinazione residenziale, alla effettiva destinazione d'uso dell'immobile (cantina).

Il volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2022, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/10/2022 e pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria Artigianato Agricoltura di Varese in collaborazione con l'Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari di Varese, la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Varese, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Varese, l'Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese, l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese, il Collegio Geometri e geometri Laureati della Provincia di Varese, la Provincia di Varese, fornisce i seguenti valori medi, relativi agli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

Gallarate centro:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 2.000 a 3.300 €/m<sup>2</sup>

Gallarate quartiere Cedrate:

- unità abitative nuove/ristrutturate: da 1.600 a 2.100 €/m<sup>2</sup>

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori medi dichiarati di vendita, relativi al secondo semestre 2022, per gli immobili ubicati nel Comune di Gallarate:

zona centrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.650 a 2.500 €/m<sup>2</sup>

zona semicentrale:

- abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 1.700 a 2.550 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Borsinoimmobiliare.it fornisce i seguenti valori medi di mercato, relativi al periodo attuale, per gli immobili ubicati nella zona tra la ferrovia e l'autostrada del Comune di Gallarate:

- appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona: da 1.153 a 1.691 €/m<sup>2</sup>

La banca dati del portale Immobiliare.it fornisce i seguenti valori medi attuali dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita del Comune di Gallarate:

zona centro/semicentro

- prezzo degli immobili residenziali: 1.694 €/m<sup>2</sup>

zona Sciarè/Cedrate

- prezzo degli immobili residenziali: 1.333 €/m<sup>2</sup>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata l'entità degli oneri per la regolarizzazione dell'immobile, il sottoscritto Perito stimatore ritiene che non sussistano le condizioni per la vendita all'asta dell'immobile.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	1.500,00	1.500,00
				<b>1.500,00 €</b>	<b>1.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.900,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. -95,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. -1.805,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 0,00**

data 13/07/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Piercarlo Luigi Viterbo