



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. NICOLO' GRIMAUDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Viale Sardegna n. 3 - Busto Arsizio (Varese)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
228/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 2, quartiere CEDRATE, della superficie commerciale di **105,34** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 56 restanti
La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In zona residenziale nel rione di Gallarate denominato Cedrate in provincia di Varese, all'incrocio con la via Gorizia, si trova il fabbricato che, costruito attorno alla metà degli anni '80, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina e box auto oggetto della presente perizia immobiliare. Tutti i beni in trattazione fanno parte di un ampio compendio immobiliare oggetto di convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di un programma residenziale integrato. Gli immobili sono pertanto stati realizzati su area di proprietà di terzi nell'ambito di un programma integrato di Edilizia Economico Popolare denominato "Cedrate Sud" ai sensi della Legge Regionale del 4 gennaio 1982 n. 3

Il fabbricato è interamente delimitato da recinzioni condominiali.

L'appartamento (identificato nelle tavole edilizie con la lettera "G" del fabbricato 3 e identificato nell'atto di vendita e dall'Amministrazione condominiale quale "Fabbricato 4") si trova al secondo piano ed è costituito da una cucina abitabile, da quattro locali oltre a balcone, ripostiglio, due servizi igienici, disimpegno e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2915 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 12 GALLARATE (già via Damiano Chiesa), piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come indicato nell'atto di provenienza, dell'appartamento: a nord ovest appartamento al mappale 2915/39, vano scala comune e appartamento al mappale 2915/40; a nord est, vano scala comune e appartamento al mappale 2915/40; a sud-est e a sud ovest cortile comune. Della cantina: a nord-ovest cortile comune, a nord-est, cantine ai mappali 2915/41 e 2915/46; a sud-est autorimessa al mappale 2915/18; a sud ovest cantina al mappale 2915/36 e corridoio comune.

SUPERFICIE TOTALE 105 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq) - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/12/1986, prot. n. 1316 PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 9 PARTICELLA 2915. DERIVANTE DA: VARIAZIONE toponomastica del 02/07/2018 Pratica n. VA0069622 in atti dal 02/07/2018, variazione toponomastica d'ufficio (n. 19637.1/2018). VARIAZIONE DEL 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario. CLASSAMENTO

AUTOMATICO del 17/12/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 1316/1986). SCRITTURA PRIVATA del 26.11.1987 in atti dal 12.04.1990 (n. 3230/1988). IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987. E derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2008 IST. CC13715076 - RETT. TITOLARITÀ Voltura n. 2702.1/2015 - Pratica n. VA00335733 in atti dal 20.02.2015 (DIRITTO DI SUPERFICIE).

- foglio 9 particella 2915 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 61,3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Comprende le particelle 2552 e 2553 già particelle 198-195-196. Su questo mappale insiste il fabbricato di cui quanto in esecuzione è parte.. DERIVANTE DA: TIPO MAPPALE del 05.05.1986 Pratica n. VA0013004 in atti dal 31.01.2014 istanza n. 6886/2014 (n. 4761.1/1986); VARIAZIONE del 26.10.2009 Pratica n. VA0336064 in atti dal 26.10.2009 bonifica identificativo catastale (n. 11598.1/2009); FRAZIONAMENTO del 10.09.1985 in atti dal 30.01.1991 (n. 276585). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 2552; Foglio 9 Particella 2553. Sono inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 198. N.B.: su tale area insiste il fabbricato di cui quanto in esecuzione è parte.

A.1 box singolo, identificato con il numero 14.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2915 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 4 - Gallarate (già via Damiano Chiesa), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come indicato nell'atto di provenienza, a nord ovest cantina al mappale 2915/38, a nord est autorimessa al mappale 2915/19; a sud-est cortile comune; a sud ovest autorimessa al mappale 2915/17.

PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 9 PARTICELLA 2915. DATI DI SUPERFICIE TOTALE 20 mq. DERIVANTE DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20.07.2018 Pratica n. VA0069609 in atti dal 02/07/2018 Variazione toponomastica d'ufficio (n.19626.1/2018); VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/12/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 1316/1986); SCRITTURA PRIVATA del 26.11.1987 in atti dal 12.04.1990 (n. 3230/1988); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987.

Si tratta di un vano a uso autorimessa posto al piano interrato del fabbricato d'abitazione, distinto con il numero interno 14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.681,33

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.447,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.450,00
Data di conclusione della relazione:	14/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/12/2022, con scadenza il 19/12/2026, registrato il 20/01/2023 a Ufficio Territoriale di Gallarate ai nn. 000283-serie 3T; cod. identif.: TM623T000283000TK (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7200.

Il **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO** ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/98 che qui si allega unitamente alla ricevuta di avvenuta registrazione e cui si rimanda integralmente per ogni specifica, riporta (e qui si trascrive in parte) che è stato stipulato tra il debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] LOCATORE) e *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] (CONDUTTORE) e più precisamente riporta che:

- "1. [omissis];
- 2. [omissis];
- 3. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 20/12/2022 al 19/12/2026 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto e cioè all'ottavo anno, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza delle suddette comunicazioni il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni."
- "4. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.
- 5 . L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.
- 6. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 7. Il canone annuo di locazione, al netto delle spese condominiali, è convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore e/o tramite bonifico bancario in n. 12 rate mensili eguali anticipate di € 600,00 (seicento/00) ciascuna, scadenti il giorno 20 (venti) di ogni mese. Le spese condominiali ammontano a circa € 1.000,00 (mille/00) annui, salvo conguaglio, che il conduttore si impegna a versare direttamente all'amministratore dello stabile con le modalità richieste dallo stesso in n. 12

rate mensili anticipate di € 85,00 (ottantacinque/00) ciascuna in occasione delle scadenze delle rate di locazione e cioè il giorno 20 (venti) di ogni mese. La prima rata mensile, incluse le spese condominiali del primo mese, viene versata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

- 8. *[omissis];*
- 9. *[omissis];*
- 10. *[omissis];*
- 11. *[omissis];*
- 12. *Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.*
- 13. *A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore ha versato in occasione della stipula del contratto di locazione avvenuto in data 03/12/2014 € 1.800,00 (milleottocento/00) a titolo di cauzione, pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.*
- 14. *A seguito delle disposizioni di cui al DLL Senato n. 692 approvato il 23.07.2008 che ha convertito in legge il decreto-legge 23 maggio 2008 n. 92 recanti misure urgenti in materia di sicurezza pubblica, il conduttore cittadino extraUE si impegna e si obbliga a produrre al locatore copia conforme della documentazione inoltrata alla questura di competenza per la richiesta di rinnovazione del permesso di soggiorno rinnovato e così di seguito fino al termine della locazione. In caso di inadempienza e/o difetto, il contratto è da ritenersi nullo "ipso iure" per fatto e colpa grave del conduttore a partire dalla data di scadenza del permesso di soggiorno o della sua mancata rinnovazione e della eventuale revoca.*
- 15. *[omissis];*
- 16. *[omissis];*
- 17. *Sono interamente a carico del conduttore, le spese relative alla manutenzione ordinaria, alla fornitura del gas metano, dell'acqua, dell'energia elettrica ed il conduttore si impegna ad intestarsi le utenze. Inoltre sono a carico dei conduttori le tasse Comunali relative alla tassa rifiuti, nonché quelle della manutenzione ordinaria della caldaia.*
- 18. *[omissis];*
- 19. *[omissis];*
- 20. *[omissis];*
- 21. *[omissis];*
- 22. *[omissis];*
- 23. *Il locatore in riferimento all'art.3 del Digs n.23 del 14/03/2011 si avvale per la stipula del presente contratto della Cedolare Secca rinunciando quindi a qualsiasi aumento del canone di locazione inclusa la variazione Istat, per tutta la durata del contratto, salvo la facoltà di*

revoca scritta in qualsiasi momento. Si precisa inoltre che non sono dovute le imposte per la registrazione annuale ed i bolli.

- [omissis]".

N.B.: La Convenzione del 27.01.1983 a Rogito Notaio Giuseppe Brighina rep 81925/15484, viene così richiamata nell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato: " [omissis] il divieto di sublocare o di concedere in comodato a terzi gli alloggi in oggetto, nonché i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione previsti dall'articolo 13 della convenzione con l'obbligo di dare comunicazione del contratto di locazione all'amministrazione comunale entro sei mesi dalla data di stipulazione del contratto medesimo e di inserire nel contratto di affitto, in caso di locazioni a terzi delle porzioni immobiliari oggi acquistate, la clausola, da approvarsi per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, nella quale il conduttore o i conduttori stessi per loro e loro aventi causa dichiareranno: - di obbligarsi a non sublocare in nessun caso l'immobile condotto in locazione e non concederlo in comodato a terzi; di possedere i requisiti di cui all'articolo 11 della convenzione, la cui perdita comporterà per il conduttore il mancato rinnovo del contratto."

Consultato in merito l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gallarate, per comparazione con immobile simile a quello in trattazione, è stato riferito, quale valore massimo di locazione previsto dalla citata Convenzione, l'importo indicativo di euro 3.000,00.

RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (20.12.2022)

- Superficie catastale appartamento: 105 m²
- Superficie catastale box auto: 18 m²
- Localizzazione: Gallarate, quartiere Cedrate, via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa
- Tipologia: appartamento "economico"
- Piano: 2°
- Data stipula: 20.12.2022
- Canone annuale pattuito con opzione della Cedolare Secca: 7.200 €/anno

1) la banca dati delle quotazioni immobiliari - AGENZIA DELLE ENTRATE - per il periodo di riferimento del SECONDO SEMESTRE 2022, per abitazioni civili di tipo economico a destinazione residenziale in stato conservativo "NORMALE" (ovvero il più frequente di zona) in zona D2 periferica/Cedrate indica i seguenti VALORI DI LOCAZIONE MINIMI e MASSIMI:

APPARTAMENTO 105 mq	Minimo€/mq/mese 2,8	Minimo€/mese 2,8 x 105= €. 294	Minimo€/anno 294 x 12= €. 3528,00	Min €/mq/anno €. 33,60
BOX AUTO 18 mq	Minimo€/mq/mese 3,6	Minimo€/mese 3,6 x 18= €. 64,8	Minimo€/anno 64,8 x 12= €. 777,60	Min €/mq/anno €. 43,20
APPARTAMENTO + BOX		Minimo€/mese €. 358,80	Minimo€/anno €. 4.305,60 (inferiore a €. 7200 in contratto)	

APPARTAMENTO	massimo€/mq/mese	massimo€/mese	massimo€/anno	Max
--------------	------------------	---------------	---------------	-----

105 mq	4,10	$4,10 \times 105 = \text{€} 430,5$	$430,5 \times 12 = \text{€} 5.166,00$	€/mq/anno €. 49,20
BOX AUTO 18 mq	Minimo€/mq/mese €.4,8	Massimo€/mese $4,8 \times 18 =$ €. 86,40	Max€/anno $86,40 \times 12 =$ €. 1.036,80	Max €/mq/anno €. 57,60
APPARTAMENTO + BOX		Max€/mese €. 516,90	Max/anno €. 6202,80 (inferiore a €. 7200 in contratto)	
APPARTAMENTO + BOX €. Valore medio/mese = €. 437,85; valore medio/anno = €. 5.254,20 inferiore a 7.200 in contratto				

2) IMMOBILIARE.IT, in riferimento al prezzo medio di affitto (euro/mq/mese) per la zona di Cedrate di Gallarate, riferito agli immobili residenziali, riporta i seguenti valori:

- novembre 2022 €/mq/mese 8,07

- gennaio 2023 €/mq/mese 9,17

Dovendo riferirsi alla data di sottoscrizione del contratto di locazione si applica una media tra i due valori: $(\text{€/mq } 8,07 + \text{€/mq } 9,17) / 2 = 8,62 \text{ €/mq/mese}$

Valore annuo: $8,62 \times 12 = \text{€/mq/anno } 103,44$

Valore annuo: $\text{€/anno } 103,44 \times 105 \text{mq} = \text{€} 10.861,20$ (superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto)

APPARTAMENTO 105 mq	€/mq/mese 8,62	€/mese $8,62 \times 105 = \text{€} 905,10$	€/anno $905,10 \times 12 = \text{€} 10.861,20$ (superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto)
------------------------	----------------	---	---

3) IDEALISTA.IT in riferimento all'evoluzione del prezzo delle case in affitto in Gallarate, senza distinzione fra zone urbanistiche, riporta i seguenti valori:

- dicembre 2022 €/mq/mese 8,8

Valore annuo: $8,8 \times 12 \times 105 \text{mq} = \text{€/anno } 11.088,00$ (maggiore di €. 7.200 in contratto per appartamento)

APPARTAMENTO 105 mq	€/mq/mese 8,8	€/mese $8,8 \times 105 = \text{€} 924,00$	€/anno $924 \times 12 = \text{€} 11.088,00$ (superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto)
------------------------	------------------	--	--

4) WIKICASA.IT in riferimento all'evoluzione del prezzo delle case in affitto in Gallarate, senza distinzione fra zone urbanistiche, riporta i seguenti valori:

- dicembre 2022 €/mq/mese 9,13 Valore annuo: $9,13 \times 12 \times 105 \text{ mq} = \text{€}/\text{anno } 11.503,80$ (maggiore di €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto)			
APPARTAMENTO 105 mq	€/mq/mese 9,13	€/mese $9,13 \times 105 = \text{€}.$ 958,65	€/anno $958,65 \times 12 = \text{€}.$ 11.503,80 (superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto)

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE DEL SOLO APPARTAMENTO DICEMBRE 2022:

1. 4.347 €/anno AGENZIA DELLE ENTRATE
2. 10.861,20 €/anno IMMOBILIARE.IT
3. 11.088,00 €/anno IDEALISTA
4. 11.503,80 €/anno WIKI CASA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €. 9.450,00 **superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto**

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE APPARTAMENTO CON BOX AUTO - DICEMBRE 2022.

Laddove non è stato indicato alla fonte il valore di locazione dei box auto, è stato incrementato di una percentuale empirica del 20% il valore al mq della locazione del solo appartamento (zona periferica con possibilità di parcheggio) dicembre 2022:

- 1- 5.254,20 €/anno = 5.254,20 AGENZIA DELLE ENTRATE
- 2- 10.861,20 €/anno + 20% = 13.033,44. IMMOBILIARE.IT
- 3- 11.088,00 €/anno + 20% = 13.305,60 IDEALISTA
- 4- 11.503,80 €/anno + 20% = 13.804,56. WIKI CASA

VALORE MEDIO DI LOCAZIONE €. 11.349,45 **superiore a €. 7.200 in contratto per appartamento + box auto**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA LIMITAZIONE D'USO - GRAVAME A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

CONVENZIONE URBANISTICA tra il COMUNE DI GALLARATE e *** DATO OSCURATO

*** stipulata con atto in data 27.01.1983 a rogito del dott. Giuseppe Brighina, notaio in Gallarate, rep. 81.925/15.484, registrato a Gallarate il 16.02.1983 al n. 421 Serie 1 - Atti Pubblici e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25 febbraio 1983 ai nn. 11925/10112. Con tale atto è stato concesso all'impresa il diritto di superficie per *"la durata di anni 99 (novantanove) a partire dalla data di formale acquisizione dell'area da parte del Comune. La concessione potrà essere rinnovata, per identico periodo, a richiesta dell'avente diritto: il rinnovo sarà oneroso sulla base dei valori d'esproprio di aree similari al momento del rinnovo."*

Gli interessati all'acquisizione dei beni oggetto della presente perizia immobiliare dovranno ben conoscere il contenuto della sopracitata convenzione che qui si allega e cui si rimanda integralmente anche ai fini di una successiva rivendita immobiliare.

Vengono di seguito qui sinteticamente riportati solo alcuni degli elementi e dei patti contenuti nella citata Convenzione e precisamente:

" ARTICOLO 10° - TRASFERIMENTI SUCCESSIVI. Il prezzo di prima cessione può essere rivalutato ad ogni cessione successiva alla prima, con frequenza mensile a decorrere dalla data di primo trasferimento. La rivalutazione massima viene determinata applicando al prezzo di prima cessione la variazione degli indici Istat dei costi di costruzione ridotta alla metà della differenza algebrica tra il suddetto indice e l'Indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e Impiegati.

Inoltre applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a:

- 1% (uno per cento) per i successivi quindici (15) anni e di 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) per ulteriori trenta (30) anni. Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate e non rivalutabili di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 sub, b) della legge 5 agosto 1978 numero 457, affrontate del decennio precedente. Le singole note di trascrizione dovranno essere trasmesse al Comune entro sei mesi dall'atto di trasferimento."

"ARTICOLO 11° - REQUISITI DEI CESSIONARI. I cessionari degli alloggi devono essere in possesso al momento della promessa di vendita (purchè in data certa, non anteriore all'approvazione del programma da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 6 della legge Regionale numero 91/1981) dell'alloggio, dei seguenti requisiti:

a)-avere la cittadinanza italiana;

b)-avere la residenza, ovvero prestare la propria attività nel bacino di utenza, secondo le indicazioni del comunicato regionale pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R.) del 27 dicembre 1979 e bacini limitrofi;

c)-non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione nella Regione Lombardia di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

d)-di non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente Pubblico;

e)-fruire di reddito complessivo annuo familiare, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima della cessione, ovvero prima della preassegnazione o della promessa di vendita purchè in data certa dell'alloggio, non superiore a quello previsto dagli articoli 5 e 7 della legge Regionale numero 3/82 che si intendono qui integralmente richiamati.

Il concessionario si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno concretamente individuati i cessionari, i documenti comprovanti che gli stessi hanno i requisiti sopra elencati.

Per quarto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza, ma quello dagli stessi costituendo.

Limitatamente agli assegnatari e/o cessionari degli alloggi che non usufruiscono di mutui agevolati, nel periodo di attuazione del programma ex Legge Regionale 8 gennaio 1982 numero 3, approvato dalla Giunta Regionale, l'Amministrazione Comunale, previa verifica dello stato di attuazione degli interventi e su documentata esigenza degli operatori e degli utenti, potrà rivedere i requisiti previsti alla lettera e) del presente articolo, fissandone una percentuale massima di aumento rispetto a quelli previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali."

"ARTICOLO 13° - LOCAZIONI. In caso di locazione il canone annuo di ciascuna unità immobiliare

e delle relative pertinenze, nonchè gli aggiornamenti annuali del canone e la durata, saranno determinati dalla legge 28 luglio 1978 numero 392 e successive modifiche, con l'abbattimento del venti per cento (20%).

Sono vietate in ogni caso le sublocazioni ed il comodato.

Per le locazioni degli Immobili, nei contratti relativi, dovrà essere inserita la clausola, da approvarsi per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, nella quale il conduttore per sé o per i suoi aventi causa:

A- si impegna a non sublocare in nessun caso l'immobile ed a non darlo in comodato;

B)-dichiara di possedere i requisiti di cui all'articolo undici della presente convenzione.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'articolo undici della presente convenzione, la locazione non potrà essere rinnovata.

In caso di locazione, la parte locatrice dovrà trasmettere al Comune copia del contratto di locazione, che dovrà comprendere le clausole contenute nel presente articolo.

La trasmissione della copia della nota di trascrizione o del contratto di locazione dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di stipulazione del contratto di locazione."

"ARTICOLO 14 – PENALITA' (...omissis...) 4. Il mancato rispetto delle norme relative alla determinazione dei canoni d'affitto e di cessione degli alloggi comporterà, oltre al loro adeguamento con effetto retroattivo, l'applicazione di una penale a carico dell'inadempiente a favore del Comune pari a 10 volte il maggiore canone o il maggior prezzo indebitamente richiesto, oltre al rimborso agli aventi diritto delle somme pagate in più; (...omissis...)"

In merito all'osservanza, da parte dell'acquirente, degli obblighi e dei requisiti previsti dalla Convenzione (relativi a cittadinanza, residenza, proprietà, reddito, prezzo di vendita, limiti temporali, ecc.), si osserva che:

- l'art. 37 della L. 865/1971, che recita *"nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile costruito su area in concessione superficiaria o in proprietà, l'immobile potrà essere aggiudicato, in concessione superficiaria o in proprietà, a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di case economiche e popolari"*, è stato abrogato dall'art. 44, comma 4 della L. 457/78;
- la pronuncia n. 6747 del 5 agosto 1987 Cass. Civile recita *"gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari"*;
- la sentenza Cass. civ., sez. III, 5 agosto 1987, n. 6748, ha affermato che *"gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, ancor prima che sia trascorso il decennio di cui agli artt. 29 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n. 513 ed indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari"*;
- negli stessi termini si è espressa la giurisprudenza amministrativa (Cons. Stato Sez. V, 16 novembre 2016, n. 4749) che affrontando il caso di un immobile destinato ad edilizia residenziale convenzionata ex art. 35 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 (recante, tra l'altro, *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"*), ha ricordato come i vincoli

propri dell'edilizia economica e popolare non mutano il regime giuridico del diritto di proprietà trasmesso all'assegnatario, ma esauriscono la loro funzione nei rapporti tra quest'ultimo e l'ente pubblico proprietario, ed è solo nel perimetro di questa relazione che si esplicano le finalità sociali connesse alla realizzazione e gestione del patrimonio edilizio residenziale popolare, in particolare per impedire operazioni di carattere speculativo contrarie alle medesime finalità.

Ne consegue, pertanto, che il soggetto che acquista un alloggio di edilizia residenziale pubblica mediante vendita giudiziaria deve ritenersi estraneo alla disciplina pubblicistica dell'assegnazione, la quale, conseguentemente, non può essergli opposta quale causa impeditiva del trasferimento del bene.

L'immobile resta tuttavia gravato dai vincoli della concessione che non sono automaticamente estinti dalla vendita giudiziaria.

In merito alla questione se tali vincoli previsti dalla convenzione (in particolare quello del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione), una volta venduto il bene in vendita forzata, cessino per sempre o sopravvivano per la durata della convenzione e si applichino all'acquirente da vendita forzata, si riporta di seguito una parte dello Studio n. 31-2021/PC del Consiglio Nazionale del Notariato (approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 21.06.2021): *“(...omissis...), la questione appare estremamente rilevante quanto al prezzo massimo di cessione e al regime di nullità dell'eventuale clausola difforme contenuta in un atto negoziale anche successiva all'acquisto in vendita forzata. Essendo la disciplina di natura legale ed imperativa ed essendosi consolidato l'orientamento giurisprudenziale che lo qualifica come onere reale con diritto di sequela applicabile a tutte le successive rivendite finché duri la convenzione, in difetto di un diverso consolidato orientamento, sarà opportuno tenerne sempre adeguato conto (anche in occasione della vendita forzata) se pur ai fini della sola successiva rivendita (...omissis...).”*

Resta salva in ogni caso la possibilità, per l'aggiudicatario, una volta acquisito il diritto di proprietà superficiaria, di convertirlo in piena proprietà – previo pagamento di un corrispettivo al Comune di Gallarate – e/o di affrancare il bene dai vincoli convenzionali, versando un ulteriore corrispettivo al Comune, nel rispetto dei limiti e delle modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Resta inteso che l'oggetto dell'esecuzione forzata è costituito dal diritto di proprietà superficiaria gravante sull'immobile, e non dalla piena proprietà del medesimo. L'aggiudicatario acquista il bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova e, al momento della presentazione dell'offerta, dovrà aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati, inclusa la convenzione citata.

Per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto superficiario in diritto di piena proprietà è stata analizzata la convenzione urbanistica e si è conferito con la Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Gallarate.

Si è altresì consultata la specifica sezione “PIANI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP)-PEEP CEDRATE SUD” del sito internet del Comune di Gallarate ove, in merito alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o rimozione dei vincoli soggettivi vengono indicate le modalità per attivare la procedura, vengono riportate le formule da applicarsi per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie, per l'assolvimento degli obblighi convenzionali e per la determinazione del corrispettivo per la sola affrancazione dai vincoli soggettivi e di prezzo massimo di cessione/locazione; vengono anche indicate le modalità per il pagamento, la modulistica di riferimento, nonché la principale normativa e deliberazioni comunali correlate. L'ufficio di riferimento è l'Ufficio Urbanistica, parte del Servizio Programmazione Territoriale.

Si invitano gli interessati all'acquisizione all'asta del bene a consultare in merito ogni norma di riferimento nonché il Comune di Gallarate, possibilmente a mezzo di Professionista incaricato, anche circa eventuali aggiornamenti/modifiche rispetto a quanto qui riportato.

L'importo del corrispettivo sarà in ogni caso determinato dal competente Ufficio comunale al quale l'acquirente, qualora volesse riscattare la piena proprietà e affrancarsi dagli ulteriori vincoli, dovrà inoltrare specifica domanda.

A seguito del confronto verbale con la Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Urbanistica, sono state ottenute le seguenti informazioni:

1. i vincoli della concessione e sui concessionari, ovvero i requisiti soggettivi, sono ancora vigenti;
2. in merito al condominio che accoglie l'unità immobiliare in oggetto insistente sul mappale 2915 civici 2-4-6, al mese di ottobre dell'anno 2024 risultava svincolato il 24% degli alloggi (32% svincolo di prezzo; 68% riscatto del terreno e svincolo del prezzo), ma infra questi non risulta l'unità immobiliare oggetto della presente perizia;
3. nell'aprile dell'anno 2025 è stata inoltrata dal Comune di Gallarate al debitore esecutato una lettera raccomandata avente ad oggetto la *“determinazione delle somme dovute a conguaglio ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e s.m.i.”* premettendo, fra l'altro, che
 - *“a seguito dell'avvio delle procedure espropriative afferenti al citato P.E.E.P., a partire dall'anno 1982 l'avente titolo, ha avviato un contenzioso in sede civile che ha visto l'Amministrazione Comunale soccombente in tutti i gradi di giudizio”*, che
 - *“con deliberazione della Giunta Comunale 12/07/2010 n. 244, efficace ai sensi di legge, è stato approvato l'accordo con l'avente titolo per la risoluzione dell'annosa controversia, a seguito delle sentenze della Suprema Corte di Cassazione n. 10560/2008 e della Corte d'Appello n. 3019/2008”*, che
 - *“in data 13.04.2015, con atto a rogito del Notaio Mario Lainati di Gallarate, repertorio n. 112175/48338, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 23.04.2015, si è completata l'ultima fase dell'accordo; ”* che
 - *“in data 4.12.2018, con nota prot. n. 24171 si è provveduto a comunicare ai proprietari pro tempore l'avvio del procedimento finalizzato alla determinazione delle somme dovute a conguaglio;”*.

Con tale comunicazione veniva quantificato in euro 7.775,79 l'importo dovuto in solido dai proprietari dell'unità immobiliare identificata al foglio 6 mappale 2915 subalterno 38 sezione Cedrate, somma proporzionale alla quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 47,93 millesimi comprendenti alloggio e relative pertinenze; veniva altresì indicato quale temine per adempiere al pagamento 90 giorni dal ricevimento della determinazione con possibilità di rateizzazione.

4. La somma di cui alla determinazione del precedente punto 3) non risulta corrisposta e sono in programmazione azioni per il recupero forzoso del dovuto;
5. benché l'atto di provenienza del 22.05.2008 rep. 141.461 racc. 4924 a firma *** DATO OSCURATO *** , notaio in Milano, con il quale il debitore esecutato ha acquistato il diritto di superficie per il prezzo di euro 160.000,00, riporti che l'ammontare è stato *“determinato liberamente dalle parti in seguito a concessione del Comune di Gallarate, come risulta dalla dichiarazione del Comune di Gallarate-Settore Programmazione Territoriale Protocollo Generale n. 18330 del 9 maggio 2008”*, come già indicato al precedente punto 2), l'immobile oggetto di perizia non risulta essere stato oggetto di alcuno svincolo;
6. il costo economico per lo svincolo dal prezzo massimo di vendita e di locazione, nonché dai requisiti soggettivi, quantificato per sommi capi dalla Responsabile del Procedimento, ammonta a circa €. 1.300,00;
7. il costo economico per l'acquisto dell'area, quantificato per sommi capi dalla Responsabile del Procedimento, ammonta a circa €. 8.750,00;
8. alle somme di cui ai precedenti punti 6) e 7) sarà da aggiungersi il costo per il notaio che dovrà altresì provvedere alla trascrizione, spesa a carico del richiedente a tassazione agevolata, oltre accessori di Legge;
9. il prezzo massimo di vendita è stato indicativamente quantificato dalla R.P. in euro 97.000,00;
10. il prezzo massimo di locazione è stato quantificato indicativamente dalla R.P. in euro 3.000,00;

11. tali importi sono rivalutati al gennaio di ogni anno sulla scorta degli indici F.O.I.

Si rimanda, per dettagli al presente paragrafo 4, oltre che alla citata convenzione, anche all'allegata relazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della Legge n. 302/98, a firma Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri (RM) del 16.09.2025.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2008 a firma di notaio dr.ssa Mariagrazia Gernia di Milano (MI) ai nn. rep. n. 141462, racc. n. 4925 di repertorio, iscritta il 26/05/2008 a MILANO 2 ai nn. 16920 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 328.860,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Iscrizione in "Milano 2" alla form. n. 16920 del 26 maggio 2008 di ipoteca volontaria per la quota di 1/1 di proprietà, a rogito del notaio dr.ssa Mariagrazia Gernia di Milano (MI) in data 22 maggio 2008, rep. n. 141462, racc. n. 4925, a garanzia di un mutuo fondiario di € . 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/07/2025 a firma di notifica UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4615 di repertorio, trascritta il 01/08/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 115956 - Registro particolare n. 79883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA immobili in Gallarate - NCEU foglio 6 particella 2915 subb. 38-18.

LA

[REDACTED], (...omissis...), PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A GARANZIA DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 107.114,93 OLTRE INTERESSI E SPESE. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione.

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:

€. 1.960,00

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	47,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 730,50
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.080,91

Il **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** riferito al "Condominio Cedrate Sud" - n. 4 (via Generale Dalla Chiesa n. 2-4-6 in Gallarate) che qui si allega e cui si rimanda integralmente per ogni specifica, all'**Art. 3** riporta che:

"Le varie porzioni dello stabile dovranno essere destinate in tutti i piani ad uso di abitazione civile di tutto ed assoluto decoro.

I Condomini non potranno in ogni caso destinare nè lasciar destinare i locali di loro spettanza ad uso di pensioni, camere di affitto, scuole anche di canto o di musica o di danza, asili d'infanzia e ricovero, sale d a ballo e ritrovi, agenzie di collocamento, gabinetti medici in genere e comunque farne uso diverso d a quello consentito dal presente Regolamento, ossia abitazione di uso civile.

E' VIETATO AD OGNUNO DEI CONDOMINI

a) - ogni godimento che possa recar danno o disturbo o anche semplice pericolo di danno o disturbo allo stabile ed agli abitanti di esso e che per effetto di rumori, esalazioni e simili eventi, o per ragione di indole morale, sia di nocumento oppure contrasti col decoro e col carattere civile proprio del fabbricato.

b) - di occupare i locali, le aree e gli spazi comuni che debbono rimanere riservati al passaggio o all'uso per il quale sono stati creati.

c) - adibire i locali posseduti a sedi di partiti politici od organizzazioni similari, a riunioni pubbliche di ogni genere, al deposito od uso di macchinari rumorosi e che comunque arrechino disturbo.

d) - apportare qualsiasi variante nella parte dell'immobile posseduto tale da pregiudicare la solidità, la sicurezza e la estetica nonchè la simmetria del fabbricato.

Ogni opera che comunque possa avere attinenza con la struttura e l'estetica dell'immobile dovrà essere approvata dall'assemblea.

I Condomini che intendono apportare modifiche interne alla loro proprietà, dovranno darne avviso all'Amministrazione, al fine di assicurarsi che nessun pregiudizio venga arrecato alla solidità dell'immobile ed al buon funzionamento degli impianti.

e) -E' vietato esporre o battere indumenti, tappeti od altro alle finestre ed ai balconi prima delle ore 8,00 e dopo le ore 10,00 e nelle domeniche e giorni festivi.

f) - E' vietato installare sui balconi qualsiasi oggetto in modo fisso, tipo mobili, armadi, stendini o simili e che comunque non superino l'altezza del parapetto.

g) - E' vietato gettare nei vasi dei gabinetti, nei bagni, nei lavandini materie che possono ostruire i tubi di scarico.

h) - E' vietato gettare acqua, immondizie, oggetti vari, rifiuti fuori dai luoghi a ciò destinati o dalle finestre o dai balconi o dalle scale.

i) - E' vietato fare rumori molesti, suonare strumenti musicali, apparecchi radio, grammofoni, apparecchi televisivi in modo da recar disturbo.

l) - E' vietato sostare con automobili, autocarri, carri furgoncini, tricicli e biciclette in luoghi che possano intralciare il regolare transito.

m) - E' vietato depositare biciclette carrozzine od altri oggetti nell'androne d'ingresso oppure contro i muri della casa o sui pianerottoli delle scale.

- n) - E' vietato provocare esalazioni, odori, rumori e qualsiasi altro disturbo che contrasti il rispetto dovuto ai vicini ed al decoro del fabbricato.
- o) - E' vietato l'accesso ai singoli appartamenti dei venditori ambulanti, [omissis], avendo la massima cura di tener chiuse le porte di accesso delle scale, del cancelletto pedonale e cancello carraio.
- p) - E' vietato tenere animali nel Condominio del tipo "non di appartamento" e comunque non devono arrecare nè disturbo nè nocimento agli altri Condomini.
- q) - E' permesso esporre fiori internamente ai balconi avendo però cura di evitare lo stillicidio.
- r) - E' consentita l'applicazione di tende d a sole, purchè dello stesso colore per tutti i Condomini, nonchè lo stesso tipo e sistema di montaggio.
- s) - E' consentita l'applicazione di plafoniere per l'illuminazione dei balconi, ma uniforme per tutti i Condomini.
- t) - E' consentito il lavaggio delle auto nel cortile."

All'Art. 4 riporta che: "Qualora un appartamento fosse concesso in locazione, il Condomino locatore dovrà accertarsi che l'inquilino sia persona della massima serietà e correttezza e dovrà obbligare lo stesso inquilino ad accettare tutte le norme del presente Regolamento inserendolo nel Contratto di Locazione."

All'Art. 10 riporta che: "Le spese comuni saranno ripartite come segue anche in deroga, ove occorra, al disposto dell'Art. 1123 del Codice Civile.

Tutte le spese di interesse generale come: il compenso allo addetto alle pulizie delle parti comuni e gli oneri relativi, l'assicurazione dello stabile, la manutenzione del giardino, l'Illuminazione dei luoghi comuni, le tasse per il passo carralo, le spese di amministrazione e l'emolumento relativo ed in genere tutte le spese per la manutenzione ordinaria e di quelle aventi carattere generale, saranno ripartite in ragione del millesimi di comproprietà di ogni Condomino.

Le spese per il consumo dell'acqua potabile ed i contributi di fognatura, saranno ripartite a persona indipendentemente dall'età.

Per le spese straordinarie, si applicheranno quanto disposto dagli Art. 1123 - 1124 e seguenti."

All'Art. 15 riporta che: "La sosta delle auto sul passaggio antistante i box, è consentita solo per il tempo di carico e scarico di eventuali oggetti e per il tempo di eventuale lavaggio della auto nei pressi dell'apposito rubinetto. In ogni caso, l'auto in sosta, non deve intralciare in alcun modo il regolare passaggio di altri autoveicoli.

All' Art. 16 - " Ogni Condomino proprietario di di auto, moto, ciclomotore, ecc. è invitato, nelle ore notturne ad effettuare le manovre di entrata ed uscita dal proprio box con dovuta moderazione, allo scopo di non arrecare disturbo agli altri Condomini.

All'Art. 17 - "Le porte basculanti dei box ed in particolare quelli ubicati sotto gli appartamenti, dopo i passaggi, dovranno tenersi sempre chiuse, allo scopo di evitare, spece nei mesi invernali, il raffreddamento dei locali sovrastanti e pregiudicare il buon funzionamento delle tubazioni della fognatura e del riscaldamento. Per lo stesso motivo è fatto obbligo di chiudere anche le porte di accesso alle scale degli appartamenti."

In merito alle **SPESE CONDOMINIALI** insolute riferite alla posizione del debitore esecutato, l'amministrazione condominiale " *** DATO OSCURATO *** , ha riferito che:

- per quanto riguarda le spese ordinarie, il residuo debito al 31 dicembre 2024 era pari a €. 4.121,79;
- per quanto riguarda le spese ordinarie relative alla gestione 01.01.2025 / 31.12.2025 sono state preventivate spese per €. 1.959,12;
- il riparto spese straordinarie ristrutturazione 2025 prevede il pagamento di una quota totale pari a euro 2.647,70, dedotta la quota del fondo di accantonamento di euro -1.917,20, l'ammontare complessivo da pagare risulta pari a €. 730,50.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione e' stata compilata sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata al fascicolo e redatta dal *** DATO OSCURATO *** notaio in Velletri, avente data 16.09.2025, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo atti di acquisto (si rimanda integralmente ai relativi allegati in perizia).

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 01.08.2025).

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Busto Arsizio (VA) in data 16 luglio 2025 rep. n. 4615.

I DATI DEGLI IMMOBILI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO TROVANO CORRISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI E SONO STATE ACQUISITE LE PLANIMETRIE CATASTALI DI RIFERIMENTO (allegate alla perizia).

GLI OCCUPANTI DEL BENE NON HANNO POSTO IN ESSERE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'atto di pignoramento immobiliare vede quale oggetto il **DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA** per la quota di 1/1.

L'atto di compravendita immobiliare rep. 141461/4924 del 22.05.2008 a rogito *** DATO OSCURATO *** notaio in Milano, trasferisce al debitore esecutato il "**DIRITTO DI SUPERFICIE** per la durata di 99 (novantanove) anni a partire dalla data di formale acquisizione dell'area da parte del Comune, rinnovabile per identico periodo a richiesta degli aventi diritto, (...omissis...)".

PROPRIETARIO DELL'AREA: COMUNE DI GALLARATE con sede in Gallarate (VA), codice fiscale 00560180124.

Il diritto pignorato e oggetto di stima è la proprietà superficiaria dell'immobile, avente durata residua di 56 anni su 99. Poiché il software Tribu Office non prevede voce autonoma per "proprietà superficiaria", è stata utilizzata la voce "diritto di superficie", trattandosi di situazioni giuridicamente ed economicamente equivalenti ai fini valutativi.

Si rimanda per dettagli all'allegata relazione ipo-catastale ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 della Legge n. 302/98, a firma *** DATO OSCURATO *** Notaio in Velletri (RM) del 16.09.2025 la quale, fra l'altro, annota che "*nella precitata nota di trascrizione il diritto reale compravenduto viene riportato come "diritto di superficie" anzichè come "proprietà superficiaria"*" e alla relazione integrativa dello stesso avente data 21.10.2025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 area di cui al mappale CT 2915 fg. 9, in forza di atto

di compravendita (dal 28/10/1983), con atto stipulato il 28/10/1983 a firma di Dott. Mario Lainati, Notaio in Gallarate ai nn. rep 10577 racc 1544 di repertorio, trascritto il 25/11/1983 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 66924 rg/52427 rp.

Il titolo è riferito solamente a bei oggetto della presente perizia immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria, in forza di scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata (dal 22/05/2008), con atto stipulato il 22/05/2008 a firma di notaio Dott.ssa Mariagrazia Gernia di Milano (MI) ai nn. rep. n. 141461, racc. n. 4924, di repertorio, trascritto il 26/05/2008 a Milano 2 ai nn. RP 37697.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Gallarate (VA) - NCEU foglio 6 particella 2915 subb. 38-18.

Nella nota di trascrizione il diritto reale compravenduto viene riportato come "diritto di superficie". Con l'atto di acquisto è stato trasferito il diritto di superficie per la durata di 99 anni a partire dalla data di formale acquisizione dell'area da parte del Comune, rinnovabile per identico periodo a richiesta degli aventi diritto, degli immobili oggetto di trasferimento. L'atto richiama integralmente la convenzione del 27/01/1983 a rogito dott. Giuseppe Brighina, notaio in Gallarate rep. n. 81.925/15.484 che l'acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare nel contenuto. L'atto in ogni caso riporta per iscritto sinteticamente alcuni degli elementi e dei patti contenuti nella Convenzione stessa. Per dettagli si rimanda all'atto di compravendita qui allegato in copia autentica completo di appendici.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessivamente area di cui al mappale CT 2915 fg. 9 (fino al 28/10/1983).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente perizia immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di superficie, in forza di atto notarile (dal 27/01/1983 fino al 26/11/1987), con atto stipulato il 27/01/1983 a firma di Dott. Giuseppe Brighina, Notaio in Gallarate ai nn. 81925/15484 di repertorio, trascritto il 25/02/1983 a Ser5vizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 11925 rg/10113 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

N.B.: come indicato nell'integrazione alla relazione notarile del 16.09.2025, redatta ai sensi dell'art. 567 CpC e avente data 21.10.2025 "Sull'area distinta al Catasto Terreni di Gallarate fg. 9 particella 2915 (comprende le particelle 2552 e 2553, già particelle 198-195-196), su cui insiste il fabbricato di cui quanto in esecuzione è parte, è stato concesso dal Comune di Gallarate il diritto di superficie a (...omissis...), remoto dante causa del debitore esecutato, (...omissis..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria, in forza di scrittura privata compravendita autenticata (dal 26/11/1987 fino al 22/05/2008), con atto stipulato il 26/11/1987 a firma di Dott. Giuseppe Brighina, notaio in Gallarate ai nn. rep. 110548, racc. 21420 di repertorio, registrato il 10/12/1987 a Gallarate ai nn. 963 vol. 2 atti privati, trascritto il 14/12/1987 a Milano 2 ai nn. registro particolare 64282.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Gallarate (VA) - NCEU foglio 6 particella 2915 subb. 38-18.

L'atto vede quali acquirenti una pluralità di soggetti fra i quali quello qui indicato. L'atto fa espresso riferimento alla Convenzione di cui all'atto ricevuto dal notaio Brighina Giuseppe in data 27 gennaio 1983 repertorio n. 81925/15484, registrato a Gallarate il 16 febbraio 1983 al n. 421 serie prima, atti pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 25 febbraio 1983 ai numeri 11925/10112, reso esecutivo dal Comitato Regionale di Controllo, Sezione Provinciale di Varese nella seduta del 16 marzo 1983 al progressivo numero 15526. Con tale Convenzione il

Comune di Gallarate ha concesso alla società venditrice, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, in diritto di superficie per la durata di anni 99 (novantanove) rinnovabili per identico periodo a richiesta degli aventi diritto, tra l'altro, l'area posta nel Comune di Gallarate, frazione Cedrate, delle superficie complessiva di mq 14.000 sulla quale la venditrice si è impegnata a costruire quattro edifici e relativi servizi. L'acquirente, in esecuzione del contratto preliminare del 6 dicembre 1985, registrato il 10 dicembre 1985 al n. 4942 serie 3 ha acquistato la porzione immobiliare avente accesso dalla via Generale Dalla Chiesa n. 2 e precisamente appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra) di quattro locali, cucina, ripostiglio e due bagni, distinto con la sigla interna "G" con annesso un vano di ripostiglio posto al piano cantina, distinto con il numero interno 14 e vano a uso autorimessa posto al piano seminterrato distinto con il numero interno 14. L'acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare il contenuto della Convenzione obbligandosi per sé, suoi eredi e aventi causa al suo integrale rispetto. N.B.: l'atto riporta erroneamente che il soggetto venditore "vende agli "Acquirenti" infrascritti ed a ciascuno per quanto appresso specificato, la piena proprietà delle porzioni immobiliari, in calce al presente atto descritte e di compendio al "FABBRICATO 4" ed all'annesso corpo di fabbrica staccato ad uso autorimesse, costituente parte del complesso edilizio posto nel Comune di GALLARATE, frazione Cedrate, con accessi dalla Via Generale dalla Chiesa nn. 2/4/6 nelle premesse del presente atto meglio descritto", mentre ad essere ceduto dovrebbe essere il solo diritto di superficie. Si allega alla presente perizia copia conforme, completa di allegati, dell'atto, cui si rimanda integralmente per specifiche.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **287/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 4 fabbricati di abitazione sui mappali nn. 1398-200-194-198-195 in via Gorizia - Cedrate Sud, presentata il 09/11/1982 con il n. 10868/739 di protocollo, rilasciata il 17/12/1982, agibilità del 24/07/1987.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1398-200-194-198-195 - Comune di Gallarate - Cedrate Sud. Sono state ottenute successivamente le seguenti concessioni: - CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE rilasciata in data 28.01.1985; - CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE rilasciata in data 08/05/1987. L'ABITABILITA' è stata rilasciata in data 24.07.1987 con decorrenza dal giorno 11.03.1987 ed è relativa ai mappali 1398-200-194-198-195 del Comune censuario di Gallarate - Cedrate. Si rimanda integralmente allo specifico allegato.

AUTORIZZAZIONE N. **272/1985**, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di costruzione di una recinzione in via Gorizia, presentata il 14/10/1985, rilasciata il 21/11/1985.

Si rimanda integralmente allo specifico allegato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI SEMINTENSIVI - RSI le cui norme sono stabilite dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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 e risanamento 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.

E' 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: $\text{mq. } 3.257,00 \times \text{mq/mq } 0,67 + \text{mq. } 3.810,00 \times \text{mq/mq } 0,17 = \text{mq } 2.829,89$
- 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.

h) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Si rinvia agli specifici allegati alla presente perizia e si invitano gli interessati all'acquisto ad acquisire direttamente le informazioni presso i competenti Uffici Comunali e a verificare eventuali aggiornamenti delle norme di riferimento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.

Sono escluse dal presente incarico:

1. verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in

esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;

2. verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili oggetto del presente procedimento fanno parte: dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile stimato insiste, dimensioni dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.);

3. verifiche inerenti all'intero mappale n. 2915 su cui gli immobili di cui al presente procedimento ricadono;

4. analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;

5. l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;

6. verifiche (all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 2915, sia con riferimento ai beni stimati, sia a ciò ivi insistente non oggetto del presente procedimento, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) circa la presenza di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. , oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità oggetto di perizia).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il presente paragrafo e` stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Gallarate in data 06.10.2025. Nel corso delle ricerche, effettuate presso lo S.U.E. – Ufficio Tecnico attraverso la piattaforma informatica dedicata e attraverso i contenuti degli atti di trasferimento reperiti in copia conforme, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le seguenti pratiche edilizie: n. 287/1982 per la costruzione del complesso residenziale e relative varianti, n. 272/1985 per la costruzione di recinzioni. Le succitate pratiche, unitamente ad altre rivelatesi non pertinenti, sono state messe a disposizione della scrivente su piattaforma informatica per la consultazione. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro degli arredi e del materiale accumulato presenti. La planimetria dell'appartamento in oggetto è solo parzialmente quotata sulle tavole progettuali e si è pertanto fatto riferimento, per deduzione, alla unità abitativa posta sul medesimo piano e speculare a quella in esame la quale riporta graficamente un maggior numero di quote; per quanto concerne le altezze del piano interrato, le stesse risultano sostituite a mano libera con penna rossa su di una tavola di sezione della variante presentata nell'anno 1987 e si è fatto riferimento a quelle modificate. Si è altresì ritenuto incauto ricavare indirettamente dalle stampe delle tavole le misure non espressamente riportate. Pertanto complessivamente il tentativo di raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito e conseguentemente, in caso di discrepanze, la verifica della rispondenza alla cosiddetta “doppia conformità” e della tolleranza entro il 2% di volumi o superfici (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001) possono essere imprecisi e parziali. Tutto ciò premesso l'appartamento in esame risulta interessato da opere eseguite in difformità rispetto al progetto di cui alla pratica edilizia n. 287/1982 e successive varianti. Tali incongruenze sono ascrivibili al momento dell'edificazione e riguardano i seguenti aspetti: 1) differenze, in prevalenza di lieve entità, nella posizione dei tavolati divisorii interni, il che

comporta la variazione delle dimensioni nette di alcuni vani. Le discrepanze rientrano nel 2% di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001; 2) il balcone risulta avere una lunghezza inferiore (462 cm anziché 475 cm); 3) il balcone ha parapetto di altezza 97 cm. e pertanto, se pur di poco, inferiore alla norma; 5) le altezze interne dei diversi locali rilevate nell'appartamento al secondo piano sono pari a cm 171 anziché a cm 170 come indicato nella P.E. n. 287/1982, ma la discrepanza rientra nel 2% di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001; 6) la cantinola al piano seminterrato rilevata misura cm. 364 x 322, mentre la tavola grafica di riferimento nella P.E. 287/1982 e varianti indica cm 320 x 355; 7) la cantinola al piano seminterrato presenta un'altezza - misurata dal piano di calpestio all'abbassamento realizzato (come nel resto delle parti comuni dell'area a cantine) mediante pannelli di polistirene espanso-pari a circa cm. 250 trovando corrispondenza con le quote (indicate nella sezione della tavola di variante dell'anno 1987 al PdC 287/1982) come corrette a mano libera con penna di colore rosso); 8) il box auto al piano seminterrato presenta un'altezza interna netta utile pari a circa 253 cm anziché cm 250 come assentito (si veda tavola di sezione di cui al precedente punto 7), tuttavia la discrepanza rientra nel 2% di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001; 9) il box auto al piano seminterrato rilevato, probabilmente in conseguenza della variata profondità della adiacente cantina, ha superficie netta utile inferiore, tuttavia la discrepanza rientra nel 2% di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001. Le difformità riscontrate consistono in comuni aggiustamenti effettuati in corso di costruzione per i quali, con ogni probabilità, all'epoca non si ritenne di dover presentare un'ulteriore variante al progetto. Le difformità non modificano la sagoma e la superficie dell'unità immobiliare. Alcune variazioni nelle dimensioni non rientrano nei limiti di tolleranza stabiliti dalla normativa vigente, ma sono regolarizzabili poiché rispondenti al requisito della cosiddetta doppia conformità (ovvero nel caso in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda). La differente dimensione del balcone in lunghezza, pur mantenendosi entro la sagoma e la profondità del fabbricato, coinvolge il prospetto dell'edificio e, pertanto, richiede l'autorizzazione paesaggistica la cui regolarizzazione, prevista dall'art. 167 del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004, in considerazione del fatto che non siamo in presenza di danno ambientale né che si è conseguito un'utile, prevede una sanzione pecuniaria stabilita dall'art. 83 della L.R. n. 12 del 11.03.2005. Ivi si stabilisce che l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal succitato art. 167 del D.Lgs 42/2004, in alternativa alla messa in pristino, è obbligatoria anche nel caso in cui sia da escludersi il danno ambientale: in tale evenienza la sanzione deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a €. 500,00. Per quanto concerne l'altezza del parapetto del balcone, la stessa dovrà essere adeguata alla norma mediante messa in pristino. In relazione alla natura delle difformità rilevate potrà essere presentata, da parte di professionista abilitato da incaricarsi, una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata in sanatoria, per la quale è prevista oblazione in misura fissa pari a euro 1.000,00. Gli oneri per la regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche per la presentazione delle istanze e oblazioni in materia edilizia e paesaggistica, diritti di segreteria, nonché delle opere per la messa in pristino dell'altezza del parapetto del balcone, sono complessivamente e sommariamente sanabili in euro 4.000,00 Tale quantificazione è da intendersi come puramente indicativa e non vincolante, poiché l'esatta determinazione delle sanzioni amministrative potranno essere effettuate solo dagli Enti, una volta che l'Aggiudicatario avrà presentato formale istanza. Saranno decurtati dal valore dei beni in perizia i relativi costi. Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali. La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Gallarate, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, eventuali spese

di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la pratica e per le sanzioni pecuniarie valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discretionalmente dai professionisti interpellati e incaricati nonché dai riferimenti del momento. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si è pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato. Non si escludono vizi occulti. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €.4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 6 particella 2915 subb. 38-18

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alle planimetrie allegate alla denuncia di nuove unità immobiliari registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese il 17 dicembre 1986 al n. 1316 di protocollo, si precisa che in tutte le dette planimetrie, per errore materiale, è avvenuta l'inversione dei punti cardinali e pertanto l'indicazione del Nord corrisponde, nella realtà, all'indicazione del Sud e viceversa. Tale inversione trova riscontro anche nell'elaborato planimetrico come allegato sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata del notaio Brighina Giuseppe il 19 novembre 1987, repertorio numero 110396/21380 relativo alla denuncia di nuove unità immobiliari n. 1316/1986. Nei dati meccanografici del catasto fabbricati risulta indicata via Damiano Chiesa anziché via Generale Dalla Chiesa. Per quanto concerne l'appartamento si fa riferimento alla scheda catastale ultima in atti del. 17.12.1986 la quale indica erroneamente in civico n. 12 della via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa. La quota riferita all'altezza interna non è di inequivocabile interpretazione e, data la qualità dell'immagine grafica, non sono desumibili le altre dimensioni. La camera adiacente al soggiorno è rappresentata con la porta di accesso traslata lungo il medesimo tavolato. Per quanto concerne il box auto si fa riferimento alla scheda catastale ultima in atti del 17.12.1986 la quale indica erroneamente in civico n. 4 della via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa. Inoltre la quota riferita all'altezza interna non è di inequivocabile interpretazione e, data la qualità dell'immagine grafica, non sono desumibili le altre dimensioni. La posizione della basculante di accesso è in posizione errata. Per quanto concerne le visure storiche per immobile riferite al mappale 2915 subb. 38-18, lo storico delle intestazioni pregresse riporta erroneamente la piena proprietà in luogo del diritto di superficie. Si dovrà procedere a presentare un'istanza di rettifica, oltre che una pratica catastale Doc.Fa per variazioni con rilievi e rappresentazione planimetrica della cantina su autonoma scheda: i costi presunti, comprensivi di oneri professionali e diritti catastali, sono quantificabili presuntivamente in euro 1.500,00. Il costo della regolarizzazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica

catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 6 particella 2915 subb. 38-18.

Con la nota dell'Agenzia delle Entrate prot. N. 223119 del 6 giugno 2020 efficace dal 1° luglio 2020 deriva l'obbligo di scorporare dalla medesima scheda catastale cantine, soffitte, garage. Si deve procedere all'autonomo censimento delle cantine, dei depositi e delle autorimesse anche nel caso di variazione. Pertanto la cantina raffigurata nella medesima scheda catastale dovrà essere censita autonomamente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti, non sono state trovate né fornite dagli occupanti le relative dichiarazioni di conformità (ad ogni modo non dovute per legge all'epoca di ultimazione dell'immobile) e, anche qualora rilasciate, non debbono essere successivamente inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti; per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene. Dovrà altresì essere verificata la rispondenza alla norma della cappa di aspirazione dei fumi e dei vapori provenienti dalla cottura degli alimenti (e relativo collegamento all'esterno) e, se del caso, dovrà essere adeguata. (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI). Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione della pratica edilizia. La verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti deve essere eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'Albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, con esercizio della professione per almeno 5 anni nel settore impiantistico cui ineriscono le dichiarazioni, sotto diretta personale responsabilità, effettuati i debiti sopralluoghi e accertamenti; per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.M. 37/2008, da un tecnico che ricopre da almeno 5 anni il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico cui si riferisce la dichiarazione. In caso di esito positivo delle succitate verifiche saranno da rilasciarsi le relative Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI) ex art. 7 D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo saranno da prevedersi opere di adeguamento al momento non determinabili in difetto di

esatta conoscenza dello stato di conformità impiantistica. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari né di quelli di uso e gestione condominiale. Non si escludono vizi occulti.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da tecnici abilitati iscritti allo specifico albo professionale, si stimano indicativamente : €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 6 particella 2915 subb. 38-18.

BENI IN GALLARATE VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 2,
QUARTIERE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 2, quartiere CEDRATE, della superficie commerciale di **105,34** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 56 restanti

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In zona residenziale nel rione di Gallarate denominato Cedrate in provincia di Varese, all'incrocio con la via Gorizia, si trova il fabbricato che, costruito attorno alla metà degli anni '80, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina e box auto oggetto della presente perizia immobiliare. Tutti i beni in trattazione fanno parte di un ampio compendio immobiliare oggetto di convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di un programma residenziale integrato. Gli immobili sono pertanto stati realizzati su area di proprietà di terzi nell'ambito di un programma integrato di Edilizia Economico Popolare denominato "Cedrate Sud" ai sensi della Legge Regionale del 4 gennaio 1982 n. 3

Il fabbricato è interamente delimitato da recinzioni condominiali.

L'appartamento (identificato nelle tavole edilizie con la lettera "G" del fabbricato 3 e identificato nell'atto di vendita e dall'Amministrazione condominiale quale "Fabbricato 4") si trova al secondo piano ed è costituito da una cucina abitabile, da quattro locali oltre a balcone, ripostiglio, due servizi igienici, disimpegno e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2915 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 12 GALLARATE (già via Damiano Chiesa), piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: come indicato nell'atto di provenienza, dell'appartamento: a nord ovest appartamento al mappale 2915/39, vano scala comune e appartamento al mappale 2915/40; a

nord est, vano scala comune e appartamento al mappale 2915/40; a sud-est e a sud ovest cortile comune. Della cantina: a nord-ovest cortile comune, a nord-est, cantine ai mappali 2915/41 e 2915/46; a sud-est autorimessa al mappale 2915/18; a sud ovest cantina al mappale 2915/36 e corridoio comune.

SUPERFICIE TOTALE 105 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq) - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/12/1986, prot. n. 1316 PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 9 PARTICELLA 2915. DERIVANTE DA: VARIAZIONE toponomastica del 02/07/2018 Pratica n. VA0069622 in atti dal 02/07/2018 , variazione toponomastica d'ufficio (n. 19637.1/2018). VARIAZIONE DEL 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/12/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 1316/1986). SCRITTURA PRIVATA del 26.11.1987 in atti dal 12.04.1990 (n. 3230/1988). IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30.06.1987. E derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2008 IST. CC13715076 - RETT. TITOLARITÀ Voltura n. 2702.1/2015 - Pratica n. VA00335733 in atti dal 20.02.2015 (DIRITTO DI SUPERFICIE).

- foglio 9 particella 2915 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 61,3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Comprende le particelle 2552 e 2553 già particelle 198-195-196. Su questo mappale insiste il fabbricato di cui quanto in esecuzione è parte.. DERIVANTE DA: TIPO MAPPALE del 05.05.1986 Pratica n. VA0013004 in atti dal 31.01.2014 istanza n. 6886/2014 (n. 4761.1/1986); VARIAZIONE del 26.10.2009 Pratica n. VA0336064 in atti dal 26.10.2009 bonifica identificativo catastale (n. 11598.1/2009); FRAZIONAMENTO del 10.09.1985 in atti dal 30.01.1991 (n. 276585). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 particella 2552; Foglio 9 Particella 2553. Sono inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 particella 198. N.B.: su tale area insiste il fabbricato di cui quanto in esecuzione è parte.



GLI SPAZI COMUNI INTERNI



IL PROSPETTO VERSO IL CORTILE INTERNO



LA CUCINA ABITABILE



IL SOGGIORNO



IL DISIMPEGNO



SERVIZIO IGIENICO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Cassano Magnago, Cardano al Campo, Samarate, Casorate Sempione.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiesa di San Pietro, basilica di Santa Maria Assunta, Palazzo Broletto, parco Bassetti, museo MAGA Museo Arte Gallarate, museo della Società Gallaratese per gli Studi Patri.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 asilo nido

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	buono	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	ottimo	
ospedale	buono	
cinema	al di sopra della media	
teatro	al di sopra della media	
musei	buono	
biblioteca	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante MILANO MALPENSA TERMINAL 1 a circa 16 km	ottimo	
autobus distante 300 metri circa dalla fermata di via Gorizia.	al di sopra della media	
autostrada distante imbocco A8 MI-VA circa 3,5 km	buono	
ferrovia distante 1,5 km circa dalla Stazione di Gallarate	buono	
superstrada distante SS36 dell'Aeroporto della Malpensa - circa 2,8 km	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla visura al catasto energetico degli edifici, per l'immobile oggetto della presente perizia immobiliare, risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica avente Codice identificativo APE 1207000137614 registrato in data 26.11.2014 e valido sino al 26.11.2024 e pertanto scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER (si allega la visura).

A completamento e quale parte integrante della seguente descrizione si rimanda allo specifico allegato fotografico con punti di ripresa e planimetria.

Si tratta di un appartamento situato al piano secondo (terzo fuori terra), oltre che di un vano cantina e di un box auto al piano interrato.

La palazzina è priva di ascensore, ha ingresso pedonale lungo la via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa ove si trovano anche le cassette postali e la pulsantiera videocitofonica. Al box auto si accede vuoi dal cancello carraio posto in fregio alla medesima via, vuoi da una porta interna collegata a un corridoio comune che converge nel vano scala.

Le pareti perimetrali esterne sono in parte finite con mattoni a vista e in parte sono intonacate e tinteggiate; le soglie e i davanzali sono in pietra naturale, il tetto è a falde, le pareti perimetrali hanno spessore pari a circa cm. 23.

La cantina ha pavimento finito con cemento lisciato, pareti in parte costituite da pannelli in cemento, parte in blocchi di cemento a vista, mentre l'intradosso del solaio è rivestito con pannelli in polistirene espanso.

Il box auto ha pavimento finito con cemento, pareti in parte costituite da pannelli in cemento (come l'intradosso del solaio) e in parte da blocchi in cemento. Vi si accede direttamente mediante un'anta basculante in metallo verniciato avente larghezza utile pari a circa 209 centimetri.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare in esame è del tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno di un pensile del locale cucina e elementi scaldanti in alluminio smaltato con tinta chiara; la medesima caldaia produce acqua calda a uso sanitario. La caldaia è di marca Sime-Brava-one alimentata a gas naturale. Gli occupanti riferiscono essere, per quanto concerne il riscaldamento degli ambienti, malfunzionante al punto da necessitare l'integrazione con stufette elettriche portatili. Al

momento dello svolgimento delle operazioni peritali il riscaldamento non era in funzione. Non è stato messo a disposizione il relativo libretto con le specifiche e le manutenzioni. Sono presenti altresì gli impianti elettrico, citofonico, idrico. Gli occupanti non hanno rinvenuto, al momento della stesura della presente perizia, le relative certificazioni.

La porta di ingresso all'appartamento con pannelli in legno e pomolo in metallo è del tipo blindato con serratura a doppia mappa e serratura supplementare di servizio; i serramenti interni sono del tipo in legno con anta a battente in discrete condizioni manutentive (seppur talora presentano graffi e segni di usura); i serramenti esterni sono in legno naturale con doppio vetro, avvolgibili in PVC, cassonetto interno in legno smaltato con tinta chiara; i parapetti degli affacci sono in metallo tinteggiato con corrimano in legno e hanno altezza pari a circa 100 cm. Sono necessarie complessivamente ordinarie opere di manutenzione.

Il fabbricato, come comunicato dall'Ufficio Tecnico, è allacciato alla fognatura comunale.

Anche se, considerata l'epoca di fabbricazione, la palazzina è in discrete condizioni manutentive, sono tuttavia consigliate diverse opere di manutenzione ordinaria, sia per le finiture interne che per l'impiantistica.

Varcato il portoncino pedonale che introduce alla palazzina, si percorrono le rampe della scala condominiale sino al pianerottolo del secondo piano ove si trova il portoncino d'ingresso all'appartamento.

Un altro accesso pedonale è presente sul retro del fabbricato, verso il cortile interno e i box auto.

PIU' PRECISAMENTE, L'APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO E' CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:

SOGGIORNO/INGRESSO: ha superficie netta di circa 21,60 mq, l'altezza interna netta utile è di circa 270 cm, l'esposizione è a sud-est. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a forma esagonale di colore chiaro stonalizzato; le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati con colori chiari. Buone le condizioni manutentive.

BALCONE SOGGIORNO: ha una superficie di circa 5,80 mq, il parapetto è in metallo e legno, è pavimentato con piastrelle in ceramica di forma rettangolare, posa ortogonale sfalsata e bordatura in pietra naturale. Il celino si presenta intonacato e tinteggiato. Complessivamente discrete le condizioni manutentive. Sono presenti tende da sole il cui telo risulta in più punti strappato.

CUCINA: dal soggiorno si accede alla cucina abitabile la quale misura circa 11,14 m², con altezza 271 cm circa, ed è esposta a sud-est. Il pavimento è in piastrelle di ceramica in soluzione di continuità con quelle del soggiorno. All'interno di un pensile è installata la caldaia a gas per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda; sopra i fuochi di cottura è montata una cappa aspirante. Le pareti sono in parte rivestite sino all'altezza di circa cm 160 con piastrelle in ceramica di forma quadrata e posa ortogonale. La restante parte delle pareti è intonacata al civile e tinteggiata con colore scuro. L'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro. Buone complessivamente le condizioni di manutenzione con particolare riferimento ai rivestimenti ceramici, per il resto sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione.

DISIMPEGNO ZONA NOTTE: ha superficie netta di circa 7,20 m², altezza interna utile di circa 270 cm; il pavimento è rivestito con parquet in legno; lo zoccolino a parete è in legno; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, come l'intradosso del solaio. Complessivamente buone le condizioni manutentive, ma sono comunque consigliate opere di ordinaria manutenzione.

RIPOSTIGLIO: ha superficie netta di circa 2,80 mq, altezza interna di circa 270 cm, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a posa ortogonale sfalsata. Complessivamente discrete le condizioni manutentive.

CAMERA 1: di circa 13,30 m² (altezza 271 cm circa), è esposto a sud-est. Il pavimento è in parquet, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in colori chiari. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione e la risoluzione delle muffe che sono diffusamente presenti lungo la superficie dell'intradosso del solaio.

CAMERA 2: anch'essa esposto a sud-est, misura circa 14,10 m² con altezza 270 cm, ha pavimento in parquet in legno, lo zoccolino battiscopa alle pareti è in legno, è dotato di porta finestra con affaccio con parapetto in metallo e legno. Lo stato di manutenzione richiede interventi ordinari e la risoluzione delle muffe che sono presenti su parte dell'intradosso del solaio e della parete perimetrale.

CAMERA 3: misura circa 9,00 m² (altezza 270 cm), ha esposizione a sud-ovest. Ha pavimento in parquet in legno, lo zoccolino battiscopa alle pareti è in legno. Lo stato di manutenzione richiede interventi ordinari e la risoluzione delle muffe che sono presenti su parte dell'intradosso del solaio e della parete perimetrale.

SERVIZIO IGIENICO 1: di circa 5,55 m², ha altezza 271 cm e pavimento in piastrelle ceramiche di colore chiaro stonalizzato a posa ortogonale. Vi si trovano lavabo integrato nell'arredo, wc e bidet in ceramica bianca posati a terra, e una vasca da bagno. Le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche di finitura simile alla pavimentazione fino all'altezza di circa 175 cm. La parte restante delle pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati. Buone le condizioni della pavimentazione e del rivestimento alle pareti, mentre il resto necessita di ordinarie opere manutentive. Si rilevano tracce di muffe sulla superficie dell'intradosso del solaio.

SERVIZIO IGIENICO 2: misura circa 4,60 m², altezza 271 cm. E' dotato di sistema di ventilazione forzata ma non è stato possibile verificarne il funzionamento. Il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica di colore chiaro, forma rettangolare a posa ortogonale, di simile fattura le piastrelle che sino all'altezza di cm. 176 ca. rivestono le pareti. È dotato di lavabo in ceramica sopra piano, wc, posato a terra, box doccia e lavabiancheria. Sono presenti diffuse tracce di muffa prevalentemente a soffitto e lungo parte della porzione intonacata delle pareti. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione.

LA CANTINA , situata al piano interrato, misura circa 11,70 m² con altezza 250 cm.

IL BOX AUTO, situato al piano interrato, misura circa 17,70 m² con altezza 253 cm.



SERVIZIO IGIENICO



LOCALE 1 ZONA NOTTE



LOCALE 2 ZONA NOTTE



LOCALE 3 ZONA NOTTE



INGRESSO CONDOMINIALE



GIARDINO CONDOMINIALE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	100,25	x	100 %	=	100,25
BALCONE	5,95	x	30 %	=	1,79
CANTINA	13,20	x	25 %	=	3,30
Totale:	119,40				105,34



PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE



PLANIMETRIA VANO CANTINA

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero 14.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2915 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 4 - Gallarate (già via Damiano Chiesa), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

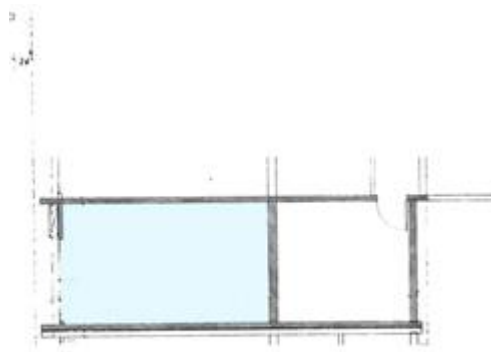
Coerenze: come indicato nell'atto di provenienza, a nord ovest cantina al mappale 2915/38, a nord est autorimessa al mappale 2915/19; a sud-est cortile comune; a sud ovest autorimessa al mappale 2915/17.

PARTICELLE CORRISPONDENTI AL CATASTO TERRENI: FOGLIO 9 PARTICELLA 2915. DATI DI SUPERFICIE TOTALE 20 mq. DERIVANTE DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20.07.2018 Pratica n. VA0069609 in atti dal 02/07/2018 Variazione toponomastica d'ufficio (n.19626.1/2018); VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 17/12/1986 in atti dal 28/05/1992 (n. 1316/1986); SCRITTURA PRIVATA del 26.11.1987 in atti dal 12.04.1990 (n. 3230/1988); IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987.

Si tratta di un vano a uso autorimessa posto al piano interrato del fabbricato d'abitazione, distinto con il numero interno 14.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

BOX AUTO - superficie catastale totale (visura catastale)	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

*IL BOX AUTO**GLI SPAZI COMUNI DI MANOVRA IN AREA BOX AUTO*

PLANIMETRIA BOX AUTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/05/2008

Fonte di informazione: atto di acquisto Notaio Mariagrazia Gernia in Milano rep. 141461 racc. 4924

Descrizione: appartamento con cantina e box auto - il medesimo oggetto della presente perizia immobiliare

Indirizzo: via Gen. Dalla Chiesa n. 2

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.006,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILIARI 2024 - GALLARATE (CEDRATE/ARNATE) - APPARTAMENTI ABITABILI IN BUONO STATO (05/11/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valore medio espresso in euro/mq 975

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILIARI 2024 - GALLARATE (CEDRATE/ARNATE)-BOX AUTO (05/11/2025)

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 14.000,00

Note: valore medio per ciascuna unità euro 12.000,00

ReQuot - stima calcolata sulla descrizione dell'immobile oggetto di presente perizia immobiliare (05/11/2025)

Valore minimo: 689,00

Valore massimo: 793,00

Note: il valore medio include box auto e cantina ed è espresso in euro/mq ed è pari a 741,00

BORSINO IMMOBILIARE - ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA -GALLARATE/CEDRATE (05/11/2025)

Valore minimo: 1.041,00

Valore massimo: 1.538,00

Note: valore medio €/mq 1.289,00

BORSINO IMMOBILIARE - GALLARATE-CEDRATE - BOX AUTO (05/11/2025)

Valore minimo: 598,00

Valore massimo: 789,00

Note: valore medio €/mq 694,00

AGENZIA DELLE ENTRATE 1° SEMESTRE 2025- APPARTAMENTO IN GALLARATE-ZONA D/2 PERIFERICA/CEDRATE-DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE (il più frequente di zona)-ABITAZIONI CIVILI (05/11/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: valore medio €/mq 1.550,00

AGENZIA DELLE ENTRATE 1° SEMESTRE 2025- BOX AUTO IN GALLARATE-ZONA D/2 PERIFERICA/CEDRATE (05/11/2025)

Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 730,00

Note: valore medio €/mq 625,00

MERCATOIMMOBILIARE.IT - GALLARATE/ARNATE (05/11/2025)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: valore medio €/mq 1.550,00

OMI - VALORI OMI 2024/2 - GALLARATE/CEDRATE-RESIDENZIALE-ABITAZIONI DI TIPO CIVILE (05/11/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: valore medio €/mq 1.550,00

REALADVISOR - GALLARATE-VIA GEN. CARLO ALBERTO DALLA CHIESA - OTTOBRE 2025 (05/11/2025)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 3.891,00

Note: valore medio €/mq 1.541,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La convenzione costitutiva del diritto di superficie ha durata di 99 anni, con scadenza tra circa 56 anni, ed è formalmente “rinnovabile per ulteriori 99 anni”.

Tale rinnovabilità, non essendo automatica, ma subordinata a un nuovo accordo con l'ente concedente, non incide sul valore attuale del diritto, che resta limitato nel tempo.

La facoltà di rinnovo costituisce mera eventualità e non diritto certo, pertanto la valutazione è riferita al valore di libero mercato della proprietà superficiaria avente durata residua di circa 56 anni.

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Sono incluse nella stima le superfici pertinentziali. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **181.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento prudenziale sul valore di mercato, in relazione alle specifiche condizioni convenzionali che caratterizzano il complesso immobiliare	-10.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.610,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.506,67**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	105,34	9,00	170.610,00	96.506,67
				170.610,00 €	96.506,67 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: €. 4.825,33

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 84.681,33

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 4.234,07

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.447,27

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

Arrotondamento del valore finale: €. -2,73

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.450,00

data 14/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla