



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Maria Elena BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - viale Sardegna n. 3 - Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2026

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
232/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35, della superficie commerciale di **85,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità in esame fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e uno interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti), è ad uso civile abitazione, posto al piano terreno, costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno, un bagno, due balconi ed un terrazzo, con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. 35 GALLARATE, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento e del cortile in uso, come indicato nell'atto di compravendita del 23.04.2013 a rogito Dott.ssa P. Carrara, Notaio in Busto Arsizio rep. 26912/14364: "cortile comune sub. 504, vano scala e vano ascensore comuni al sub. 501, altra unità immobiliare al sub. 507, corsello comune al sub. 504, mappale 6590.". Della cantina: "cantina di terzi, cortile comune al sub. 504, cantina di terzi e corridoio comune al sub. 501.". N.B.: il mappale 504 è stato soppresso; il borsello box, la rampa e il cortile comune al piano T e S1 corrispondono al mappale 596. Come indicato dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 28.08.2025 che qui si allega, i confini da nord in senso orario sono i seguenti: "- dell'appartamento: affaccio su sub. 596 per due lati, affaccio sul sub. 590, mappale 6590, affaccio su mappale 4750, enti comuni sub. 596, altra unità immobiliare; - del vano cantina: cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare."

particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 1 particella 7877 Comune di Gallarate (D869A). DATI DI SUPERFICIE: totale 85 mq; totale escluse aree scoperte 68 mq (escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). DERIVANTE DA: Variazione del 04/08/2010 Pratica n. VA0241731 in atti dal 04/08/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17567.1/2010); VARIAZIONE TOPONOM. del 05/04/2024 Pratica n. VA0071998 in atti dal 05/04/2024 VARIAZ. TOPONOM. (n. 71998.1/2024); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2011 Pratica n. VA0276529 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 137412.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. VA0291909 del 30/05/2011. Per specifiche e dettagli si rimanda agli allegati documenti catastali. Come si evince anche alla certificazione notarile del 28.08.2025, "in

forza di denuncia di variazione presentata all'UTE di Varese in data 23 luglio 2010 prot n. 227893 i terreni mappali 1001 e 1359 sono stati fusi e soppressi originando il nuovo mappale

7877 di mq. 4050 sul quale, in forza dei dovuti permessi e previa demolizione dei fabbricati preesistenti la società (...omissis...) ha edificato un complesso immobiliare cui fan parte gli immobili oggetto della presente relazione".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,24 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00
Data di conclusione della relazione:	17/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il pignoramento immobiliare risulta trascritto in data 24.07.2025; il periodo ventennale di riferimento decorre pertanto dal 24.07.2005.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del * DATO OSCURATO *** avente data 28.08.2025 e delle ispezioni ipotecarie allegate alla certificazione suddetta non risultano documentate ispezioni ipotecarie estese all'intero periodo ventennale sopra indicato, né risultano le stesse effettuate in relazione a tutti i soggetti che, sulla base dei pubblici registri immobiliari, risultano proprietari nel periodo considerato.**

In particolare, le ispezioni ipotecarie allegate alla certificazione notarile sostitutiva risalgono a ritroso solo sino alla data del 26.08.2005 in riferimento al sig. * DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** senza coprire integralmente il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento (24.07.2025).**

Sui mappali del Comune di Gallarate di cui al catasto terreni foglio 1 particella 7470, consistenza 2570 mq, particella 1359 consistenza 840 mq; catasto fabbricati sezione GA foglio 9 particella 1001 natura D8 alla via Madonna in Campagna civico 35 piano S1-T, è stata stipulata la **convenzione urbanistica** di cui all'atto a rogito del Notaio *** DATO OSCURATO *** di Saronno in data 31 maggio 2007, repertorio n. 12710/5040, trascritta a Milano 2 ai nn. 89337/46756 e ai nn. 89338/46757 in data 12/06/2007. Tale formalità non sarà cancellata a cura della procedura e gli interessati all'acquisizione dei beni in perizia dovranno ben conoscerne i contenuti.

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 29/01/2008 a firma di NOTAIO MARICONDA SALVATORE IN GENZANO DI ROMA ai nn. 4409/3023 di repertorio, registrata il 30/01/2008 a Albano Laziale ai nn. 650 serie 1T, iscritta il 01/02/2008 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 14000000.

Importo capitale: 7000000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a CATASTO FABBRICATI FOGLIO 9 PARTICELLA 1001 E CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 1359.

Frazionato in quote con atto a rogito del medesimo Notaio Salvatore Mariconda di Genzano di Roma in data 1 dicembre 2010 rep. 6659/4630, annotato a margine della iscrizione ipotecaria con domanda di annotazione del 13 dicembre 2010 nn. 151527/26163, la cui quota n. 4 (quattro) di mutuo colpisce gli immobili oggetto della presente relazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 2296/2023 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 86130/60358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a CATASTO FABBRICATI FOGLIO 9 PARTICELLA 7877 SUB. 508

pignoramento, stipulata il 16/07/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 4279 di repertorio, trascritta il 24/07/2025 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 109358/75299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a CATASTO FABBRICATI FOGLIO 9 PARTICELLA 7877 SUB. 508

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:	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 4.551,62
Millesimi condominiali:	22,42

Ulteriori avvertenze:

sentita l'Amministrazione condominiale pro tempore sono state fornite le seguenti informazioni:

- 22,42 millesimi di proprietà;

- l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o manutenzione** (es. **spese condominiali ordinarie**) basate sul preventivo 2025-2026 ammontano a circa euro 1.100,00 (esclusa la quota a consumo del riscaldamento, dell'acqua calda per uso sanitario e dell'acqua fredda;

- non vi sono spese condominiali straordinarie già deliberate ma con rate ancora scadute;

- vi sono spese condominiali straordinarie deliberate e già scadute: il Condominio ha deciso di provvedere al versamento di rate straordinarie al fine di coprire il debito lasciato da *** DATO OSCURATO ***. Relativamente all'immobile oggetto della presente perizia immobiliare le rate straordinarie richieste ammontano a € 1.522,04, oltre alla sostituzione della caldaia della palazzina A e alla sostituzione del contabilizzatore di calore per un totale di € 723,49;

- le **spese condominiali scadute, maturate nella gestione 2023** ammontano a euro 3.159,95;

- le **spese condominiali scadute maturate nella gestione 2024-2025** (fino al 30.06.2025) ammontano a euro 1.391,67;

- le spese condominiali scadute non pagate accumulate negli anni precedenti al 2023 ammontano a euro 7.429,26.

Si allega copia del regolamento condominiale cui si rimanda integralmente; si riportano di seguito alcuni passaggi:

- *"Si precisa che le corte annesse agli appartamenti a piano terra sono ad uso esclusivo e gli occupanti possono avere il pieno godimento, possono ornarli o pavimentare a proprio gradimento, non possono eseguire alcuna opera muraria o altro che sia di fisso."*

- *"Le unità immobiliari del piano terra sono destinate ad uso abitativo e non possono in alcun modo essere trasformate di esercizi commerciali o comunque a locali aperti al pubblico, con assoluto divieto di destinazione ed uso di attività di: ambulatorio e/o gabinetto medico; laboratorio e/o gabinetto di fisica e/o chimica; scuola e/o circolo di musica canto e ballo; albergo, pensione, locanda o affittacamere; ufficio pubblico o sede di organizzazione politica e/o sindacale; pescheria e/o rivendita di pesce; bar, ristorante, pizzeria o simili, la cui attività oltrepassi le ore 24, nonché a qualunque altro uso od attività che arrechi o possa arrecare danno e/o disturbo o dia o possa dar luogo ad immissioni moleste e/o dannose di qualsiasi genere (rumore, fumo, calore, luce, freddo, esalazioni, scuotimento, vibrazioni e/o simili propagazioni) nella proprietà degli altri condomini e/o nei luoghi comuni. Si fanno salve le attività oggi in atto."*

- *"Le spese relative alla gestione condominiale saranno così ripartite: - mediante Tab. A (millesimi di proprietà) le spese relative all'assicurazione del fabbricato, al compenso dell'amministratore, le eventuali spese per stipula di contratti di utenza, servizi e manutenzione, le spese postali generali. - La ripartizione delle spese relative all'energia elettrica verrà ripartita in ragione del 30% per utilizzo generale (Tab. "A"), del 40% per forza motrice (Tab. "C" ascensore), del 30% per spese di scala (Tab. "B" scale).*

- *La ripartizione delle spese relative al servizio di pulizia verrà ripartita in ragione del 30% per utilizzo generale (Tab. "A"), del 70% per spese di scala (Tab. "B").*

- *Mediante Tab. "C" le spese relative alla manutenzione dell'ascensore e del servizio di telesoccorso."*

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolite da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla

data dell'acquisizione dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai passaggi di proprietà, come di seguito indicati, sono stati desunti dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., a firma del Notaio *** DATO OSCURATO *** avente data 28.08.2025, e posti a confronto con le risultanze delle ispezioni ipotecarie allegate al fascicolo del Tribunale, nonché con gli atti di provenienza in copia conforme acquisiti dalla scrivente, cui si rimanda integralmente per ogni confronto e dettaglio.

Il pignoramento immobiliare risulta trascritto in data 24.07.2025; il periodo ventennale di riferimento decorre pertanto dal 24.07.2005.

La certificazione notarile sostitutiva risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data infraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento. Con riferimento alla proprietà precedente, viene indicato il nominativo del sig. * DATO OSCURATO *** ma non risultano indicati né gli atti con i quali lo stesso è pervenuto alla proprietà ceduta, né i relativi estremi di trascrizione.**

Le trascrizioni delle provenienze antecedenti al ventennio sono state ricercate dalla scrivente innanzitutto mediante l'esame dell'atto di acquisto in copia conforme con il quale il sig. *** DATO OSCURATO *** ha venduto alla *** DATO OSCURATO *** : da tale atto si ricavano gli estremi della trascrizione limitatamente alla provenienza della particella n. 1359 che, soppressa, ha generato l'attuale mappale 7877 (permuta da parte *** DATO OSCURATO ***), mentre non risultano indicati i riferimenti delle trascrizioni relative alle particelle nn. 1001 (che, soppressa, ha generato l'attuale particella 7877) e 7470 (già particella 999), per le quali sono riportati esclusivamente gli estremi degli atti e delle relative registrazioni (non sono indicati i precedenti proprietari).

N.B.: si evidenzia che la società " * DATO OSCURATO *** ha venduto alla " *** DATO OSCURATO *** l'immobile in Gallarate (VA) di via Madonna in Campagna n. 35 (magazzino, accessori e pertinenze) così contraddistinto catastalmente:**

- C.Fabbricati Gallarate - Foglio 9 (foglio logico 1) mappale 1001;

- C. Terreni Gallarate - Foglio 1 mappale 1359.

La società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** aveva acquistato da *** DATO OSCURATO *** con atto del Notaio *** DATO OSCURATO *** in Saronno del 03/11/2006 rep. 1334/4289 - il mappale 1001 del foglio 9 e il mappale 1359 del foglio 1. Tale atto trasferiva altresì il mappale 7470 che attualmente corrisponde in mappa ad altro terreno. E' stato reperito in copia conforme anche l'atto richiamato dal notaio *** DATO OSCURATO *** stipulato dal notaio *** DATO OSCURATO *** in Lonate Pozzolo in data 28/04/1962 rep. 9593, registrato a Gallarate il 9/5/1962 n. 14241 e trascritto a Milano l'anno 1962 ai nn. 20932/26199, con il quale *** DATO OSCURATO *** acquistava un terreno da *** DATO OSCURATO *** , tuttavia l'atto si riferiva al trasferimento del solo appezzamento di terreno situato a Gallarate e distinto in mappa con il n. 1000 (si allega l'atto in copia conforme cui si rimanda per specifiche e dettagli).

***** DATO OSCURATO *** aveva acquistato dalla *** DATO OSCURATO *** con atto del notaio Graffeo in Gallarate del 22.11.2004 rep. 91088/25787 il mappale 1359 del Fg. 1 (si allega copia conforme dell'atto cui si rimanda per dettagli).**

***** DATO OSCURATO *** aveva acquistato da *** DATO OSCURATO *** (proprietari per 1/3 ciascuno) con atto notaio *** DATO OSCURATO *** in Busto Arsizio del 25.10.1957 n. 14542 di rep. il terreno in Gallarate distinto in mappa al n. 1001. L'atto risulta trascritto a Milano l'anno 1957 rp 37447, rg 45048 (si allega copia conforme dell'atto cui si rimanda per dettagli).**

Nel titolo di provenienza di cui all'atto ricevuto dal Notaio * DATO OSCURATO *** di Busto Arsizio in data 23 aprile 2013 rep. 26912/14364 è indicato che all'immobile compravenduto**

competeva diritto ad uso esclusivo del cortile (riportato nel Catasto Fabbricati quale BCNC con il sub. 590 del mappale 7877 al foglio GA/9).

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).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2013), con atto stipulato il 23/04/2013 a firma di Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 26912/14364 di repertorio, trascritto il 21/05/2013 a SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 46722/32212.

Il titolo è riferito solamente a sez. urb. GA, Foglio 9, particella 7877, sub. 508.

A tutto il giorno 26 agosto 2025 i beni oggetto del pignoramento immobiliare risultano in piena ed intera proprietà all'esecutato. Nel titolo di provenienza di cui all'atto ricevuto dal Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 23 aprile 2013 rep. 26912/14364, sopra citato, all'immobile compravenduto compete diritto ad uso esclusivo del cortile (riportato nel Catasto Fabbricati quale BCNC con il sub. 590 del mappale 7877 al foglio GA/9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/1957 fino al 03/11/2006), con atto stipulato il 25/10/1957 a firma di NOTAIO NERIO VISENTINI IN BUSTO ARSIZIO ai nn. 14542 di repertorio, registrato il 02/11/1957 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 5660 VOL. 174.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Gallarate distinto in mappa al n. 1001 (Ha 0.15.50).

L'atto di compravendita, che qui si allega in copia conforme, a rogito Dott. Carlo Munafò, notaio in Saronno (VA) del 3-11-2006 rep. 11334/4289 con il quale il proprietario vende, nell'annoverare il titolo di provenienza originario, non riporta gli estremi della relativa trascrizione. E' stato reperito l'atto in copia conforme, che qui si allega e cui si rimanda per dettagli, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1 OVE L'ATTO RISULTA TRASCRITTO L'ANNO 1957 AL N. DI REGISTRO PARTICOLARE 37447 E N. REGISTRO GENERALE 45048.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto Ministero dell'Interno pubblicato sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 232 del 06.10.1986 (dal 29/08/1986 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 29/08/1986 a firma di MINISTERO DELL'INTERNO ai nn. Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 232 del 06.10.1986 di repertorio, trascritto il 09/08/1988 a MILANO 2 ai nn. 66517/48385.

Il titolo è riferito solamente a C.T. - sez. GA - Foglio 1 - particella 1359.

Trasferimento diritto di patrimonio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 22/11/2004 fino al 03/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2004 a firma di NOTAIO A. GRAFFEO IN GALLARATE ai nn. 91088/25787 di repertorio, registrato il 25/11/2004 a GALLARATE ai nn. 100146 SERIE 1V, trascritto il 01/12/2004 a MILANO 2 ai nn. 173441/90691.

Il titolo è riferito solamente a particella 1359

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/11/2006 fino al 29/01/2008), con atto stipulato il 03/11/2006 a firma di DOTT. CARLO MUNAFO', NOTAIO IN SARONNO ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a SARONNO ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI Milano 2 ai nn. 171073/89343.

Il titolo è riferito solamente a porzioni di terreno con sovrastante fabbricato a uso deposito in cattivo stato di manutenzione, il tutto nell'insieme confinante con mappale 1360-5421-4756 e via Madonna in Campagna. CF Sez. GA fg 9 part. 1001; CT sez. GA fg. 1 part. 1359-7470..

Trascrizione in data 12/06/2007 n. 46756 di formalità presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Convenzione stipulata con il Comune di Gallarate con atto a rogito Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 31 maggio 2007 rep. n. 12710, registrato a Saronno il giorno 8/6/2007 n. 2580. Si allega alla presente perizia copia conforme dell'atto cui si rimanda per integrazioni e dettagli.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2008 fino al 23/04/2013), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Salvatore MARICONDA di Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, registrato il 30/01/2008 a ALBANO LAZIALE ai nn. 648 SERIE 1T, trascritto il 01/02/2008 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 13320/7246.

Il titolo è riferito solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001..

In forza di denuncia di variazione presentata all'UTE di Varese in data 23 luglio 2010 prot n. 227893 i terreni mappali 1001 e 1359 sono stati fusi e soppressi originando il nuovo mappale 7877 di mq. 4050 sul quale, in forza dei dovuti permessi e previa demolizione dei fabbricati preesistenti la società acquirente qui indicata ha edificato un complesso immobiliare cui fan parte gli immobili oggetto della presente relazione. Con il presente atto la società ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà del complesso di fabbricati di vecchia costruzione con terreno pertinenziale annesso, posto nel Comune di Gallarate, avente accesso dalla via Madonna in Campagna n. 35, così censito al Catasto del detto Comune, sezione Gallarate: al Catasto Terreni, foglio reale di mappa 9, foglio logico 1, col mappale 1001 di are 32.10 e col mappale 1359 (milletrecentocinquantanove) di are 8.40, al Catasto Fabbricati, foglio GA/9, col mappale 1001, categoria D/8, Rendita euro 6.100, confinante in unico corpo: a nord mappale 1360 (strada); ad est mappale 6590; a sud mappale 4750; ad ovest mappale 6884 (strada); - in ordine agli immobili suddescritti, nella loro originaria consistenza, era stata stipulata con il Comune di Gallarate la convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento di via Pio La Torre, con atto a rogito del Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 31 maggio 2007 repertorio n. 12710/5040, ivi registrato il giorno 8 giugno 2007 al n. 2580 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 12 giugno 2007 ai nn. 89337/46756 ed ai nn 89338/46757; - la società suddetta, sul lotto di terreno derivante dalla demolizione dei preesistenti fabbricati, in conformità a quanto stabilito con la detta convenzione, ha realizzato un complesso residenziale con accesso dalla via Madonna in Campagna, composto da tre palazzine, ciascuna di cinque piani fuori terra, oltre ad un unico piano interrato; la società ha presentato all'Ufficio del Territorio di Varese: * la denuncia di cambiamento n. 227893/2010 in data 23 luglio 2010 per l'inserimento in mappa del complesso residenziale in oggetto, in virtù della quale i detti mappali 1001 e 1359 (quest'ultimo sostituito con il mappale 7877), sono stati soppressi e riuniti nell'unico mappale 7877 di are 40.50 del foglio di mappa 9, foglio logico 1 della sezione Gallarate, che individua al detto Catasto Terreni l'area sulla quale insiste il complesso residenziale in oggetto e le aree adibite a corte ed accessi di pertinenza del medesimo; * la denuncia di variazione per il Catasto dei Fabbricati n. 17567.1/2010 sin data 4 agosto 2010 prot.n.VA0241731 in virtù della quale il complesso residenziale in oggetto risulta censito nella sezione censuaria di Gallarate al foglio GA/9 con il mappale 7877 subalterni dal n. 501 al n. 596 inclusi. Si allega alla presente perizia copia conforme dell'atto cui si rimanda per integrazioni e dettagli.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

in data 27 dicembre 2010 è stata presentata al Comune di Gallarate la domanda per il rilascio del

certificato di agibilità, con gli allegati richiesti dalla legge, tra cui la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della legge 5 marzo 1990 n. 46.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta privo di box auto. Dall'interlocuzione verbale con l'Ufficio Tecnico Comunale di Gallarate è emerso che non gravano sull'immobile vincoli di pertinenzialità, salvo le verifiche del rispetto delle Leggi vigenti in termini di parcheggi. Si dà atto, altresì, che il debitore esecutato acquistò l'immobile allo stato attuale, ossia senza box auto pertinenziale

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. DIA 27087 / 2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA REALIZZATI DA SOGGETTI DIVERSI DAL COMUNE - PICCOLO PARCHEGGIO PUBBLICO E ALLARGAMENTO VIA PIO LA TORRE, presentata il 24/07/2007 con il n. 27087 di protocollo.

Di detta pratica edilizia si fa menzione nell'atto di provenienza del 23.04.2013 a rogito Notaio Patrizia Carrara in Busto Arsizio che qui si allega. Per specifiche e dettagli si rimanda ai relativi allegati.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 7/2008 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA TRE PALAZZINE, presentata il 26/07/2007 con il n. 27074/2008 di protocollo, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VIA MADONNA IN CAMPAGNA - GALLARATE - mappali nn. 1001-1359..

Convenzione del Programma Integrato di Intervento di via Pio La Torre rep. 12710/5040 notaio Carlo Munafò in Saronno (VA) del 31.05.2007. 12.06.2007: richiesta da parte del comune di Gallarate all'intestatario del PDC della specifica documentazione richiesta per la copertura in cemento-amianto dello stabile sito in via Madonna in Campagna n. 35. Voltura del permesso di costruire del 28.10.2008 prot. n. 24301/2008. 26.06.2008: comunicazione inizio lavori. 23.11.2010 e 16.08.2010: comunicazione di fine lavori parziale. 28.09.2012: certificato di regolare esecuzione di opere di urbanizzazione (parcheggi, pista ciclabile, marciapiedi,...). Pratica c.a. n. 643 del 23.07.2010 con certificato di collaudo. Dichiarazioni conformità degli impianti alla regola dell'arte. 27.12.2010 prot. 49690: domanda per il rilascio del certificato di agibilità riferito al PDC 7/2008 (mappali 1001-1359 ora solo 7877), alla DIA presentata in data 11.11.2008 prot. 42162, alla DIA presentata in data 29.07.2010, alla DIA 158/2011 e alla DIA 233/2010. In data 02.02.2011 prot. 004025 il Comune di Gallarate fa richiesta di documenti integrativi con sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di agibilità. In data 11.02.2016 con prot. gen. n. 8396 il Comune di Gallarate - in riferimento al PDC n. 7/2008 e DIA 233 del 02.08.2010 e DIA 158 del 05.08.2011 attesta l'agibilità per silenzio assenso dei fabbricati oggetto di costruzione. Agibilità: domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata in data 28.12.2010 prot. n. 49690 in merito ai lavori di costruzione di tre palazzine residenziali foglio 7 mappale 7877 sez. GA di cui al PDC n. 7/2008 e DIA 42162/2008-233/2010-158/2011. La domanda viene integrata, su richiesta del Comune di Gallarate, in data 15.11.2012 prot. 36250. Con riferimento all'istanza presentata in data 14/01/2016 prot. 2369 il Comune di Gallarate ha attestato che l'agibilità del fabbricato si intende conseguita per silenzio assenso come previsto dall' art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza dal sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. La stessa comunicazione, cui si rimanda integralmente, riporta che per le opere esterne al P.T. inerenti muretti e pavimentazioni (ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013) dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria dopo aver perfezionato la

procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nulla è stato rinvenuto nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti. Per approfondimenti si rimanda alla relativa documentazione allegata.

D.I.A. PER VARIANTE DI TRE PALAZZINE RESIDENZIALI N. **42162/2008** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del quarto piano, sui tre edifici, realizzando complessivamente 41 unità abitative; modifiche ai piani f.t. e al piano seminterrato , presentata il 11/11/2008 con il n. 42162 di protocollo.

Di tale pratica edilizia si fa menzione nell'atto di compravendita a rogito Dott.ssa Patrizia Carrara notaio in Busto Arsizio che qui si allega, oltre che nella DIA 233/2010 e nel PdC 7/2008 ove viene richiamata. In data 28.05.2009 viene trasmessa al Comune di Gallarate l'attestazione di avvenuto pagamento dei contributi concessori relativi alla DIA in oggetto. Rif. Aut. Paes. n. 81/2008; PdC 007/2008. Per specifiche e dettagli si rimanda ai relativi allegati.

D.I.A. - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' ai sensi degli articoli 41 e 42 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. (2° variante al PDC 007/2008) N. **233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008 per modifiche alla distribuzione interna degli alloggi, ad alcune aperture e a parte dei parapetti dei balconi senza incremento della superficie utile e modifica della sagoma dell'edificio, non incide su pa., presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a VIA MADONNA IN CAMPAGNA N. 35 FOGLIO 109 MAPPALE 7877 - COMUNE DI GALLARATE- PIANO INTERRATO.

RIF. TAVOLA 2A: PIANTE EDIFICIO "A" - TAV. 1 PIANTA PIANO INTERRATO - TAV. 04 PROSPETTI

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per variante al PDC 07/2008 N. **81/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento edilizio per opere in variante al permesso di costruire per la costruzione di tre fabbricati residenziali in via Madonna in Campagna mappali 1001-1359 sez. cens. Gallarate, rilasciata il 04/12/2008 con il n. 21846/2008 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA ai sensi degli articoli 41 e 42 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. N. **D.I.A. 27072 / 2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE totale dei fabbricati esistenti per l'attuazione del P.I.I. di via Madonna in Campagna., presentata il 24/07/2007 con il n. 27072 di protocollo.

Si rimanda agli specifici allegati per dettagli e integrazioni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera del Consiglio Comunale del 15 marzo 2011, n. 28, ed è entrato in efficacia il 18 maggio 2011 con pubblicaz. sul BURL.. Successiva variante gen. n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017. Variante al PGT CC 21/2023.,

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. 7877, 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 è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Gallarate in data 27.09.2025. 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 pratiche edilizie come riassunte nello specifico paragrafo. 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. Si è altresì ritenuto incauto ricavare indirettamente dalle scansioni delle tavole le misure non espressamente riportate (dettagli dell'appartamento e quote degli spazi esterni quali balconi, terrazzo e area concessa a uso esclusivo). 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. 7/2008 e successive varianti (con particolare riferimento alla DIA 233/2010). 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) le altezze interne dei diversi locali rilevate nell'appartamento al piano terra sono pari a cm 272 anziché a cm 270 come indicato nella P.E. n. 7/2008, ma la discrepanza rientra nel 2% di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001; 3) un abbassamento in cartongesso per l'alloggiamento di corpi illuminanti riduce l'altezza netta a cm 252 nella zona dell'ingresso e di parte del soggiorno: al fine di garantire il rispetto dell'altezza minima interna dei locali abitativi, in via cautelativa si ritiene prevedere la rimozione parziale, mantenendola esclusivamente in corrispondenza della zona ingresso; 4) le aperture esterne si

discostano in parte dalle misure assentite (maggiore larghezza): si tratta con ogni probabilità di variazioni coeve all'edificazione del condominio e corrispondono per posizione e allineamenti con quanto autorizzato: dovranno essere regolarizzate anche su iniziativa dell'Amministrazione condominiale essendo parte della facciata comune; 5) la porzione di tramezza che separa la zona cottura ha differente lunghezza e sagoma; 6) il vano cantina al piano interrato ha evidenziato minime discrepanze nelle proporzioni, tuttavia incluse nelle tolleranze del 2% e in ogni caso coeve al momento dell'edificazione; l'altezza netta interna misurata è di cm 239 e non di cm 240, tale difformità è estesa alle parti comuni condominiali e alle unità limitrofe e andrà valutata la regolarizzazione anche con iniziativa condominiale; 7) con comunicazione del Comune di Gallarate del 11.02.2016 prot. gen. n. 8396 si informava che l'agibilità del fabbricato si intende attestata per silenzio assenso con decorrenza dal sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15.11.2012 prot. n. 36250. Si informava inoltre che a seguito di sopralluogo effettuato da personale comunale in data 26.03.2013, sono state riscontrate opere difformi ai titoli abilitativi consistenti nella realizzazione di muretti a delimitazione delle aree a uso esclusivo degli appartamenti posti al piano terra e alla parziale pavimentazione di alcune di queste. Per tali opere si comunicava essere stata presentata in data 30.04.2013 prot. n. 15808 domanda di compatibilità paesaggistica e che la stessa alla data della comunicazione non era stata ancora evasa da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano; solo dopo ottenuto il parere favorevole della suddetta Soprintendenza, dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria del quale non si avuto riscontro in occasione dell'accesso agli atti. Per quanto concerne i balconi e il terrazzo, nonché l'area esterna in uso esclusivo, sono solo parzialmente quotati nelle tavole di progetto e solo nella planimetria generale riguardante l'intero complesso residenziale: di conseguenza non è dato confrontare l'estensione esistente con quella attribuita in progetto, nè la stessa è computata nelle visure catastali o indicata negli atti di provenienza. 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, comma 2/ter del TUE) sono stati talvolta imprecisi e parziali. Il balcone orientato a sud-ovest non è rappresentato collegato al terrazzo e quest'ultimo non è rappresentato collegato all'area ad uso esclusivo con relativi muretti di separazione (salvo alcune annotazioni a mano libera su tavola di planimetria generale). Il balcone orientato a nord-est, nel PDC 7/2008 è completato da fioriere tondeggianti separate dalla porzione calpestatile, mentre nella tavola di progetto della DIA 233/2010 le parti tondeggianti sono in soluzione di continuità con la parte fruibile del balcone; tuttavia la variazione non è indicata nella tavola del raffronto (gialli/rossi). Il terrazzo rappresenta la copertura piana di due box auto al piano inferiore afferenti ad altra proprietà, non è piantumato a verde, ma pavimentato come da annotazione a mano libera nella tavola grafica della planimetria generale del PDC 07/2008. Le difformità riscontrate relativamente ai beni oggetto di perizia 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). 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 soggiorno, sono complessivamente e sommariamente sanabili in euro 3.500,00 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 parcella professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente 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. I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, limitatamente ai beni privati oggetto della presente esecuzione immobiliare, fermo restando le considerazioni riportate, può considerarsi comunque attendibile; tuttavia si precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie e dei relativi costi per le regolarizzazioni, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica in adeguamento a quella già effettuata e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo da un confronto con l'amministrazione comunale, anche eventualmente a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. 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 pertanto auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale, dalle parti comuni all'intero involucro. Da valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alle regolarizzazioni, nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). Ove necessario (parti comuni e proprietà private) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale con condivisione da parte di tutti i proprietari.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione presunti: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fig. 9 particella 7877 sub. 508

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alla planimetria di cui alla scheda catastale utima in atti prot. n. VA0241731 del 4-8-2010, le quote riferite alle altezze interne differiscono dallo stato rilevato come indicato nel capitolo relativo alle difformità edilizie; tra il balcone orientato a nord-est e il cortile a uso esclusivo è presente una sola alzata; tra il terrazzo e il cortile a uso esclusivo la delimitazione con muretto non è continua, ma è presente un passaggio con una alzata per colmare la differenza di quota; la toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35. 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. 9 part. 7877 sub. 508.

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:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 9 particella 7877 sub. 508

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 9 particella 7877 sub. 508

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate le relative dichiarazioni di conformità. Per quanto concerne gli impianti originari, le relative dichiarazioni di conformità, necessariamente depositate unitamente alla domanda di agibilità, non debbono essere 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 o se siano equivalenti in toto agli originari) 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. In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento di tutti gli impianti. 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. 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. In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento degli impianti essendo gli stessi scollegati. Non si escludono vizi occulti.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile e relative pertinenze in Gallarate - NCEU Fg. 9 part. 7877 sub. 508

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35, della superficie commerciale di **85,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità in esame fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e uno interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti), è ad uso civile abitazione, posto al piano terreno, costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un disimpegno, un bagno, due balconi ed un terrazzo, con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 508 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. 35 GALLARATE, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento e del cortile in uso, come indicato nell'atto di compravendita del 23.04.2013 a rogito Dott.ssa P. Carrara, Notaio in Busto Arsizio rep. 26912/14364: "cortile comune sub. 504, vano scala e vano ascensore comuni al sub. 501, altra unità immobiliare al sub. 507, corsello comune al sub. 504, mappale 6590.". Della cantina: "cantina di terzi, cortile comune al sub. 504, cantina di terzi e corridoio comune al sub. 501.". N.B.: il mappale 504 è stato soppresso; il borsello box, la rampa e il cortile comune al piano T e S1 corrispondono al mappale 596. Come indicato dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

del 28.08.2025 che qui si allega, i confini da nord in senso orario sono i seguenti: "- dell'appartamento: affaccio su sub. 596 per due lati, affaccio sul sub. 590, mappale 6590, affaccio su mappale 4750, enti comuni sub. 596, altra unità immobiliare; - del vano cantina: cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare."

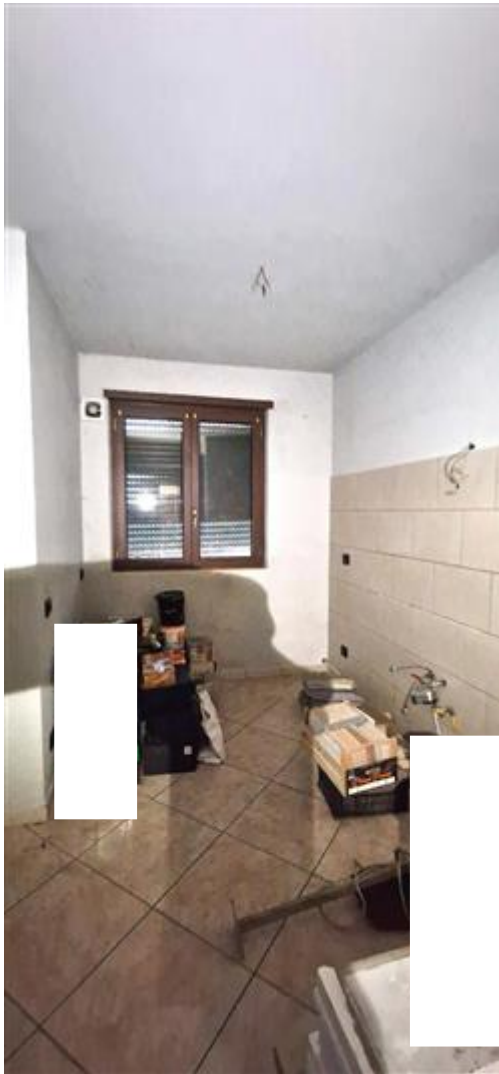
particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 1 particella 7877 Comune di Gallarate (D869A). DATI DI SUPERFICIE: totale 85 mq; totale escluse aree scoperte 68 mq (escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). DERIVANTE DA: Variazione del 04/08/2010 Pratica n. VA0241731 in atti dal 04/08/2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17567.1/2010); VARIAZIONE TOPONOM. del 05/04/2024 Pratica n. VA0071998 in atti dal 05/04/2024 VARIAZ. TOPONOM. (n. 71998.1/2024); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2011 Pratica n. VA0276529 in atti dal 11/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 137412.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. VA0291909 del 30/05/2011. Per specifiche e dettagli si rimanda agli allegati documenti catastali. Come si evince anche alla certificazione notarile del 28.08.2025, "in forza di denuncia di variazione presentata all'UTE di Varese in data 23 luglio 2010 prot n. 227893 i terreni mappali 1001 e 1359 sono stati fusi e soppressi originando il nuovo mappale 7877 di mq. 4050 sul quale, in forza dei dovuti permessi e previa demolizione dei fabbricati preesistenti la società (...omissis...) ha edificato un complesso immobiliare cui fan parte gli immobili oggetto della presente relazione".



SOGGIORNO-COTTURA



SOGGIORNO-INGRESSO



ZONA COTTURA, PREPARAZIONE E CONSUMO PASTI



DISIMPEGNO



SERVIZIO IGIENICO



CAMERA DA LETTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Cardano al Campo, Cairate, Castellanza, Busto Arsizio, Cassano Magnago, Samarate, Ferno). 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 Apostolo (Gallarate); Santuario della Madonna in Campagna; Museo Arte Gallarate. (MAGA).

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
supermercato
farmacie
scuola media inferiore
palestra



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7-9 km circa

ferrovia distante 3 km circa

autostrada distante 3-4 km circa

autobus distante 100-200 metri circa

superstrada distante 2-3 km circa



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con n. di protocollo 12070-001373/10 del 17/11/2010, per gli immobili siti cui al mappale 7877 del fg. 9, subalterni dal 505 al 518, è stato registrato ACE con Classe energetica B (53,32 kWh/mq/a). Tale attestato risulta scaduto in data 17.11.2020 e dalla visura al CENED datata 29.09.2025 non risulta rinnovato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

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

Nel Comune di Gallarate in provincia di Varese, si trova il “Condominio A”, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da tre palazzine che, edificato a partire dall’anno 2008, si presenta complessivamente in accettabili condizioni di manutenzione (pur essendo evidenti esternamente fessurazioni, esfoliazioni, rotture e distacchi delle finiture) e accoglie l’appartamento con cantina e pertinenze esterne oggetto della presente perizia immobiliare.

L’unità abitativa è costituita da un unico vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, oltre a un disimpegno, un servizio igienico e una camera da letto al piano terra, oltre a due balconi, terrazzo e cortile a uso esclusivo e cantina al piano interrato.

L’appartamento si trova in ottime condizioni manutentive (per quanto visibile dalla luce naturale filtrante dagli avvolgibili esterni ad azionamento elettrico e dalle torce ausiliarie, essendo l’unità scollegata dall’alimentazione elettrica).

Gli accessi pedonali si trovano lungo le vie Madonna in Campagna e Cipriano Facchinetti, in prossimità di ampi parcheggi con libera sosta, entrambe asfaltate e a doppio senso di marcia, dotate di marciapiedi.

L’intera proprietà è completamente delimitata da recinzioni e cancelli.

Si tratta di un appartamento situato al piano terra (locali di abitazione) e interrato (cantina).

Varcato il cancelletto pedonale che introduce ai percorsi interni comuni del complesso residenziale (in autobloccanti in cemento lambiti da spazi a verde), si giunge al condominio in oggetto. Una volta superato il portoncino di ingresso condominiale si giunge all’appartamento precluso da portoncino blindato con serratura a cilindro europeo. Il riscaldamento è del tipo centralizzato.

PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:
PIANO TERRA:

INGRESSO/SOGGIORNO/PREPARAZIONE PASTI: sommano una superficie netta di circa 32,35 mq, l’altezza interna netta utile è di circa 272 cm, mentre, ove è presente l’abbassamento con faretto, l’altezza misurata è pari a circa cm. 252, l’esposizione è a nord-est. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres a forma quadrata e posa diagonale, della medesima fattura lo zoccolino a parete; lo spazio per la preparazione degli alimenti è rivestito con piastrelle di colore chiaro, forma rettangolare a posa ortogonale sfalzata sino all’altezza di circa 180 cm; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con tonalità diverse, in parte rivestite a effetto pietra a

spacco. Nella zona ingresso è presente il videocitofono. I serramenti esterni hanno doppio vetro, sono in PVC, come gli avvolgibili elettrici. Molto buone le condizioni di manutenzione.

BALCONE (nord-est): ha una superficie di circa 13 mq calpestabili, il parapetto è alto circa 125 cm, è pavimentato con piastrelle in gres di forma quadrata e posa diagonale, la zoccolatura sul parapetto pieno e lungo le pareti è realizzata con medesimo materiale. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione.

BALCONE (sud-ovest): ha una superficie di circa 3,53 mq calpestabili, parapetto parte in muratura e parte in ferro avente altezza pari a circa 110 cm, pavimento rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata e posa diagonale. Sono consigliate ordinarie opere di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 6,10 m², l'altezza interna netta utile è di circa 272 cm, esposizione sud-est. Ha vasca con rubinetteria esterna, wc e bidet in ceramica bianca di tipo sospeso, cassetta interna a muro, il serramento esterno ha davanzale in pietra naturale, è in PVC con doppio vetro goffrato, l'avvolgibile è in PVC, ha scaldasalviette, porta di accesso ad anta battente, il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche di colore scuro, forma rettangolare e posa ortogonale; il rivestimento a parete è in ceramica di colore chiaro. Vi si trova un lavabo in ceramica di colore chiaro con colonna sospesa. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

DISIMPEGNO: ha superficie netta di circa 2,10 m², l'altezza interna netta utile è di circa 273 cm, pavimento rivestito con piastrelle in gres porcellanato di forma quadrata a posa diagonale, della medesima consistenza lo zoccolino a parete, la porta è in tamburato di legno a scorrimento interno nel muro, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Le soglie interne sono realizzate con greche dello stesso materiale della pavimentazione. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

CAMERA: ha superficie netta di circa 14,55 m², altezza netta interna utile di circa 272 cm, esposizione sud-ovest, porta interna ad anta battente in buone condizioni manutentive. All'interno è presente uno split di marca Haier con unità esterna a muro sulla facciata sud-ovest, per il condizionamento dell'aria con tecnologia inverter, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con due tinte a contrasto, l'avvolgibile è azionato elettricamente, il pavimento è rivestito da piastrelle in gres porcellanato a forma quadrata, posa diagonale, dello stesso materiale lo zoccolino a parete. Complessivamente molto buone le condizioni manutentive.

TERRAZZO: ha una superficie di circa 46,58 mq, parapetto di altezza pari a circa 110 cm (prevalentemente in muratura piena e sormontato da una parte in metallo). Costituisce copertura di box auto al piano cortilizio inferiore su cui si affaccia; è pavimentato con piastrelle in gres di forma quadrata e posa diagonale. Di simile costituzione lo zoccolino a parete. Sono consigliate ordinarie opere di manutenzione.

CORTILE A USO ESCLUSIVO: ha una superficie di circa 54,40 mq ed è interessato da fitta vegetazione spontanea.

PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:

ha superficie netta di circa 3,90 mq, altezza interna di circa 239 cm, la porta è ad anta battente metallica, le pareti, il pavimento e l'intradosso del solaio sono in cemento. E' presente un serramento che affaccia su di un cavedio; è dotata di presa elettrica. uone complessivamente le condizioni di manutenzione, considerata la destinazione d'uso.

Per una più approfondita conoscenza ed una migliore comprensione degli aspetti che caratterizzano la zona di appartenenza e l'edificio condominiale cui appartengono i beni oggetto di stima si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati, nonché alle specifiche parti, anche di dettaglio, della presente relazione di stima. Ad esse si aggiungono le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle inserite nel Fascicolo Allegati (unito alla presente relazione) che ben e compiutamente rappresentano il contesto edilizio / urbano in cui è inserito l'edificio cui appartengono i beni oggetto di stima. Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'alloggio, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta ben "descrivono", rappresentano e documentano la composizione, l'articolazione / la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e di conservazione dell'alloggio, così come rinvenuti all'atto del sopralluogo.



LA CANTINOLA



GLI ESTERNI



GLI ESTERNI



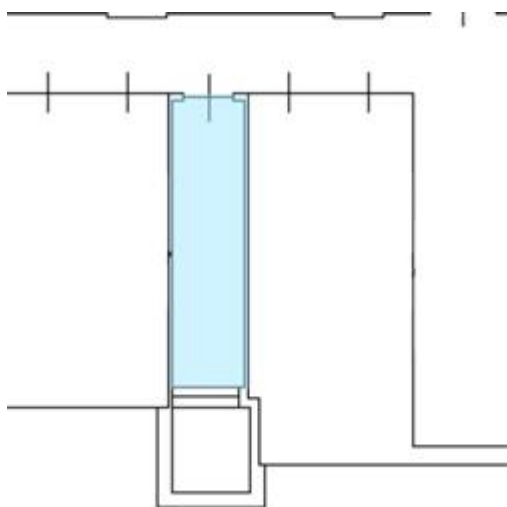
GLI ESTERNI

CONSISTENZA:

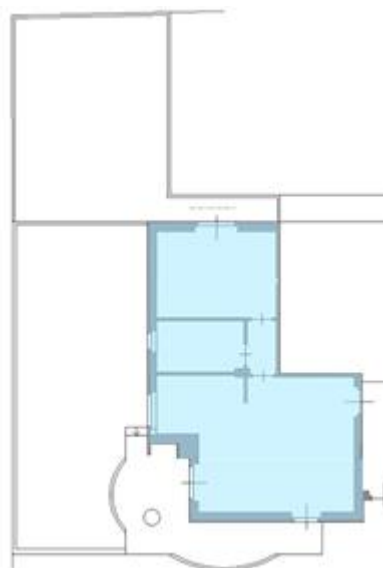
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA ESCLUSIVA A VERDE circa	54,39	x	10 %	=	5,44
APPARTAMENTO circa	67,14	x	100 %	=	67,14
BALCONI E TERRAZZI circa	25,00	x	30 %	=	7,50
BALCONI E TERRAZZI circa	38,10	x	10 %	=	3,81
CANTINA circa	5,40	x	25 %	=	1,35
Totale:	190,03				85,24



PLANIMETRIA CANTINA



PLANIMETRIA APPARTAMENTO CON TERRAZZO, BALCONI
E CORTILE A USO ESCLUSIVO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 95,20 mq, posto al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni, due balconi, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato. Terreno residenziale: trattasi di copertura dei sottostanti box auto e corsello comuni ricoperta con strato di terreno. box singolo della superficie commerciale di 16,00 mq, posto al piano primo sottostrada., 18

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 175.987,50 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.112,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 124,90 mq, posto al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una camera matrimoniale, una camera singola, due bagni, un balcone, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato. box singolo della superficie commerciale di 16,00 mq, posto al piano primo sottostrada., 11

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 207.180,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.787,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 53,83 mq, posto al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, 24

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.283,19 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 114,40 mq, posto al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale, 1

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 114.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 192.622,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 152.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 144,50 mq, posto al piano quarto di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una camera matrimoniale con bagno, una camera singola, bagno, tre balconi e veranda, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato.box doppio della superficie commerciale di 34,00 mq, posto al piano primo sottostrada, 20

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 236.763,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.075,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari,

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 53,70 mq, posto al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, 6

Indirizzo: Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna 35 - Lombardia Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.574,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2025

Fonte di informazione:

Descrizione: trilocale di 103 mq oltre accessori (totale mq 132) P 1°. Ingresso su soggiorno con balcone, cucina abit. con balcone, disimpegno notte, 2 camere da letto e doppio servizio igienico. Completano la proprietà un vano cantina e un box di pertinenza.

Indirizzo: Via MADONNA IN CAMPAGNA 35 a Gallarate

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/09/2025

Fonte di informazione:

Descrizione: bilocale al piano terra composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, bagno e una camera da letto. Completano la soluzione la cantina, il giardino comune e il box autorimessa. Classe En. D

Indirizzo: via Madonna in Campagna n. 35, Gallarate

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 836,36 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2013

Fonte di informazione: atto di compravendita Dott.ssa Patrizia Carraro, Notaio in Busto Arsizio del 23/04/2013 rep. 26912/14364

Descrizione: il medesimo oggetto della presente perizia immobiliare

Indirizzo: via Madonna in Campagna n. 35 - Gallarate

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione:

Descrizione: MEDESIMO OGGETTO DI PERIZIA

Indirizzo: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. 35 - GALLARATE

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.807,00 pari a 997,73 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - rilevazione prezzi degli immobili. - anno 2024 - GALLARATE/ARNATE - unità abitative abitabili in buono stato (29/09/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valore medio euro/mq 975

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - GALLARATE ZONA D3 ARNATE - ABITAZIONI CIVILI, RESIDENZIALE - 2° SEMESTRE 2024 (29/09/2025)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN STATO CONSERVATIVO NORMALE (per NOEIRMALE si intende quello più frequente di ZONA)

BORSINOIMMOBILIARE.IT - ZONA LOC.TA ARNATE LIMITE NORD:V. FERRARIO, V.BUONARROTI LIMITE EST - Abitazioni in stabili di fascia media (30/09/2025)

Valore minimo: 939,00

Valore massimo: 1.389,00

Note: valore medio euro/mq 1.164,00.

VALORI OMI - GALLARATE - ZONA D3 - RESIDENZIALE - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - STATO NORMALE (30/09/2025)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valore medio euro/mq 885,00.

CAASA.IT (30/09/2025)

Valore minimo: 1.045,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: VALORE APPARTAMENTI IN VENDITA A GALLARATE IN ZONA MADONNA IN CAMPAGNA (CLASSE ENERGETICA ALMENO D) -Il prezzo al m² mediamente richiesto in zona è attualmente pari a 1.605 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.045 €/ m² e 2.000 €/m² . Questo valore è circa il 10% inferiore alla media cittadina e rende la zona una delle più costose di Gallarate per questa tipologia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. 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:

98.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 98.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 98.700,00

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,24	0,00	98.700,00	98.700,00
				98.700,00 €	98.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico, benchè non si tratti di quota indivisa, non si apprezza in ogni caso l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
---	---------------

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00
--	--------------------

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

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

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

Arrotondamento del valore finale:	€ 0,00
-----------------------------------	---------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.200,00
---	--------------------

data 17/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla