



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

153/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Cerved Credit Management S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURO NOCI

CF: NCOMRA62D04F205F
con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20
telefono: 0296782128
email: mauronoci@tiscali.it
PEC: mauro.noci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **114,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 510 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Nord-Est e Sud-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su cortile altra u.i. (sub. 590 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 546 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra proprietà (mapp. 4750), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), A Nord-Est con altra u.i. (sub. 547 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra proprietà (mapp. 6590)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

133,40 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.760,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.622,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.622,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 28/12/2012, trascritto il 03/01/2013 a Milano 2 ai nn. 562/745 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiaciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiaciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 546) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data 18/07/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 511) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

Le presenti u.i. sono state rese accessibili dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La u.i. in oggetto è gravata da trascrizione a favore dei soggetti promittenti acquirenti nascente da esecuzione in forma specifica a cui si rimanda come trascritta ai nn. 119507/77447 del 01/12/2015, in quanto è stato accertato il diritto dei promittenti acquirenti a divenire formalmente proprietari.

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546 in oggetto), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (511 e 546).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



abitazione, stipulata il 10/02/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 264/2015 di repertorio, trascritta il 01/12/2015 a Milano 2 ai nn. 119507/77447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale, esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 511 e 546.

Estratto da Quadro D Nota di trascrizione: accertato in diritto dei promittenti acquirenti *** DATO OSCURATO *** a divenire formalmente proprietari dell'unità abitativa, a prezzo diverso ed inferiore rispetto a quello pattuito nel contratto preliminare, meglio identificato in atto, conseguentemente emettere sentenza costitutiva ex art. 2932 cod. civ. che tenga luogo del contratto di vendita non concluso al diverso e minor prezzo che verrà stabilito all'esito del presente giudizio, fermi restando tutti gli altri obblighi contrattuali previsti nel contratto preliminare de quo, dedotti gli acconti versati ed effettuate tutte le dovute compensazioni, anche delle somme liquidate in favore dei ricorrenti e poste a carico della resistente. Gli immobili di cui alla sezione "b", insistono sull'area distinta al c.t. al foglio di mappa 8, foglio logico 1, mapp. 7877 e precisamente nella "palazzina a". Fanno parte della vendita le relative parti comuni, pro quota, condominiali identificati catastalmente nei subalterni 501, 502, 503 e 504 del medesimo mappale 7877. Nota del C.T.U.: il sub. 504 sopra indicato è ora soppresso e si rileva dall'elaborato planimetrico la presenza di parti comuni individuate con i nuovi subalterni 596 e 597.

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

abitazione, stipulata il 28/12/2012 a firma di Notaio Tosi Andrea in Gallarate ai nn. 26844/16085 di repertorio, trascritta il 03/01/2013 a Milano 2 ai nn. 745/562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da preliminare di compravendita.

La formalità è riferita solamente a sezione GA foglio 9 particella 7877 sub. 511 e 546

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512,



513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è ommesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: € 1.332,99

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.594,75**
Millesimi condominiali: **29.53**
Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 511) pari ad € 1289,56. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 28,02; i millesimi delle palazzina 84,27; i millesimi di scala ed ascensore 61,52; i millesimi di riscaldamento 96,88. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 3486,27.

- per il box auto (sub. 546) pari ad € 43,43. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,510; i millesimi delle palazzina 4,530; i millesimi di scala ed ascensore 4,440. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 108,48.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala preliminare di compravendita del 28/12/2012 rep. 26844/16085 Notaio Tosi Andrea sede Gallarate trascritto il 03/01/2013 ai nn. 745/562 a favore di *** DATO OSCURATO *** la quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili in Gallarate sezione urbana GA foglio 9 particella 7877 subalterni 511 e 546 contro XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a 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.

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **114,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 510 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Nord-Est e Sud-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su cortile altra u.i. (sub. 590 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 86.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 105.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 2 balconi.



I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

CLASSE ENERGETICA:



[123.40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1207000008319 registrata in data 06/02/2019

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	105,00	x	100 %	=	105,00
Balconi	28,00	x	30 %	=	8,40
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	137,00				114,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore non tiene conto della presenza di unità esterna e relativi split in quanto ove esistenti sono stati installati dagli occupanti, ma unicamente dell'impianto in predisposizione realizzato dal costruttore.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 114,40 x 1.650,00 = **188.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 188.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.760,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 546 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra proprietà (mapp. 4750), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), A Nord-Est con altra u.i. (sub. 547 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra proprietà (mapp. 6590)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 19.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 22.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



A	appartamento	114,40	0,00	188.760,00	188.760,00
B	box singolo	19,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				202.760,00 €	202.760,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti, nonché nel caso specifico della presenza di preliminare di compravendita e di sentenza già precedentemente citate.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.760,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 10.138,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 192.622,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 192.622,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 547 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 546 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-est parte con altra u.i. (sub. 548 - mapp. 7877) e parte con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altra proprietà (mapp. 6590)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto



dal Custode Giudiziario.

In sede di sopralluogo è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

Dalla documentazione allegata (rendiconto consuntivo e preventivo) a cui si rimanda, pervenuta dall'amministratore pro-tempore si desume il nominativo di un presunto occupante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (547).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9



particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

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:	€ 43,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 183,40
Millesimi condominiali:	1,51
Ulteriori avvertenze:	
Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo	



esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad €43,43. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,510; i millesimi delle palazzina 4,530; i millesimi di scala ed ascensore 4,440. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €183,40.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art.



25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.
Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 547 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 546 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-est parte con altra u.i. (sub. 548 - mapp. 7877) e parte con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altra proprietà (mapp. 6590)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 19.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 21.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

In sede di accesso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				14.000,00 €	14.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **14.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **700,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **13.300,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **13.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 505 - mapp. 7877), a Nord-est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 507 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 553 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 554 - mapp. 7877), a Nord-est con corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 552 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,20 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Data della valutazione:	12/12/2022

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 27/11/2018, con scadenza il 19/11/2022, registrato il 27/11/2018 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale DPNA1 UT Napoli 2 ai nn. 8979 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 553) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 506) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione del 20/11/2018 ed il successivo subentro del 17/07/2020 dell'importo annuo di €4.800,00 oltre all'affitto dell'appartamento oggetto di perizia con durata 4+4 anni dal 20/11/2018 al 19/11/2022 prossima scadenza 19/11/2026, NON contempla anche l'affitto del box auto (sub. 553) , che qui viene assegnato al presente lotto dal Perito Esperto. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (506 e 553).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00



Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione,



ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 590,91**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.850,19**

Millesimi condominiali: **12,75**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 506) pari ad €553,46. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,45; i millesimi delle palazzina 34,49; i millesimi di scala ed ascensore 18,00; i millesimi di riscaldamento 46,52. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3795,33.

- per il box auto (sub. 553) pari ad €37,45. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,300; i millesimi delle palazzina 3,920; i millesimi di scala ed ascensore 3,840. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €54,86.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al



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

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20**



mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 505 - mapp. 7877), a Nord-est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 507 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie dei balconi è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua oltre a per quanto segnalato dal conduttore problematiche sull'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 553 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 554 - mapp. 7877), a Nord-est con corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 552 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati



nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				103.080,00 €	103.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 5.154,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **58,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 509 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 511 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 511 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 554 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 553 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.272,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.758,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.758,88
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 25/07/2011 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

Dalla documentazione agli atti non sono riscontrabili gli estremi di registrazione e/o trascrizione del preliminare di compravendita che contiene i subalterni 510 e 554.

L'accesso al box auto (sub. 554) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 510) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (510 e 554).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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:

preliminare di compravendita, stipulata il 25/07/2011 a firma di i contraenti , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da preliminare di compravendita

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omissis di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.



Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 674,96**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 305,95**

Millesimi condominiali: **15,01**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 510) pari ad €633,19. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 13,56; i millesimi delle palazzina 40,79; i millesimi di scala ed ascensore 30,06; i millesimi di riscaldamento 48,52. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €244,31.

- per il box auto (sub. 554) pari ad €41,77. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,450; i millesimi delle palazzina 4,370; i millesimi di scala ed ascensore 4,280. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €61,64.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e



Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **58,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 509 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 511 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 511 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 46.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 52.

La superficie del balcone è pari a mq 18.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno , una camera di dimensioni matrimoniali, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	52,00	x	100 %	=	52,00
Balcone	18,00	x	30 %	=	5,40
Cantinola	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	75,00				58,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,65 x 1.650,00 = **96.772,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.772,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.772,50**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 7877 sub. 554 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 553 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 18.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 19.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si



riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.500,00**

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	58,65	0,00	96.772,50	96.772,50
B	box singolo	18,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				110.272,50 €	110.272,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.272,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.513,63**



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.758,88
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.758,88



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud con altra u.i. (sub. 506 - mapp. 7877), a Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 589 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub 501. mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 589 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T, 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 592 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 505 - mapp. 7877)

Trattasi di copertura dei sottostanti box auto e corsello comuni ricoperta con strato di terreno ed individuata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (BCNC), cortile ad uso esclusivo al sub. 505

B **box doppio** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 555 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)



Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 556 - mapp. 7877), (sub. 557 - mapp. 7877), (sub. 558 - mapp. 7877), (sub. 559 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altre u.i. (sub. 513 - mapp. 7877), (sub. 554 - mapp. 7877) e corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 198.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 188.812,50
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 555) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Dalla documentazione allegata (rendiconto consuntivo e preventivo) a cui si rimanda, pervenuta dall'amministratore pro-tempore si desume il nominativo di altro presunto occupante.

Alla data del sopralluogo la unità immobiliare residenziale risulta libera.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 505) libera da occupanti è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in possesso delle chiavi della u.i. in data il 09/11/2022. Vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

Il box auto (sub. 558) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.



scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.149,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 587,12
Millesimi condominiali:	27,12
Ulteriori avvertenze:	



Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 505) pari ad €1071,56. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 24,43; i millesimi delle palazzina 73,53; i millesimi di scala ed ascensore 37,51; i millesimi di riscaldamento 78,90. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €474,51.

- per il box auto (sub. 555) pari ad €77,48. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 2,690; i millesimi delle palazzina 8,090; i millesimi di scala ed ascensore 7,950. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €112,61.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 555

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505.

Si segnala che il subalterno 589 (BCNC cortile ad uso esclusivo del sub. 505) è rappresentato sulla scheda planimetrica catastale del sub. 505 pur non avendone la stessa titolarità quale BCNC



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud con altra u.i. (sub. 506 - mapp. 7877), a Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 589 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub 501. mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 72.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 87.

La superficie dei balconi è pari a mq 24.

La superficie del cortile Bene Comune Non Censibile ad uso esclusivo è pari a mq 98.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).



L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato e cortile Bene Comune Non Censibile ad uso esclusivo.

Inoltre l'u.i. ha n. 2 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
Balconi	24,00	x	30 %	=	7,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	115,00				95,20

ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 589 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T, 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)
Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 592 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 505 - mapp. 7877)

Trattasi di copertura dei sottostanti box auto e corsello comuni ricoperta con strato di terreno ed individuata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (BCNC), cortile ad uso esclusivo al sub. 505

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino a uso esclusivo	98,00	x	10 %	=	9,80
Totale:	98,00				9,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,20	x	1.650,00	=	157.080,00
Valore superficie accessori:	9,80	x	1.650,00	=	16.170,00
					173.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 173.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 173.250,00

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 555 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 556 - mapp. 7877) , (sub. 557 - mapp. 7877), (sub. 558 - mapp. 7877), (sub. 559 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altre u.i. (sub. 513 - mapp. 7877), (sub. 554 - mapp. 7877) e corridoio comune (sub. 501 - mapp. 7877)



La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 34.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 37.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto



soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.500,00**

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	95,20	9,80	173.250,00	173.250,00
B	box doppio	34,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				198.750,00 €	198.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 198.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 9.937,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.812,50**

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

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **188.812,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 513 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 515 - mapp. 7877) a Sud-Est con altra u.i. (sub. 515 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 558 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 557 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 559 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

69,70 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.605,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 558) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 514) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in possesso delle chiavi della u.i. in data il 09/11/2022. Vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

Il box auto (sub. 558) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (514 e 558).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore di

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio,



trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 656,22**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.921,33**

Millesimi condominiali: **14,33**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 514) pari ad €619,95. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 13,07; i millesimi delle palazzina 39,31; i millesimi di scala ed ascensore 36,54; i millesimi di riscaldamento 46,52. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €2756,24.

- per il box auto (sub. 558) pari ad €36,27. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,260; i millesimi delle palazzina 3,790; i millesimi di scala ed ascensore 3,720. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €165,09.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo



Autorizzazione paesaggistica N. **85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.
Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 514 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN



CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 513 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 515 - mapp. 7877) a Sud-Est con altra u.i. (sub. 515 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano secondo è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt. La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 43.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie del balcone è pari a mq 9.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno , una camera di dimensioni matrimoniali, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	63,00				53,70

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,70 x 1.650,00 = **88.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.605,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 558 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 557 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 559 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito



dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.



Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,70	0,00	88.605,00	88.605,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				100.605,00 €	100.605,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.605,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.030,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.574,75**

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 506 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 508 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 559 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 558 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est dapprima con terrapieno (mapp. 7877) e poi con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,20 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Data della valutazione:	12/12/2022

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 18/11/2016, con scadenza il 18/11/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 507) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Alla data del sopralluogo la unità immobiliare a box auto (sub. 559) risulta libera, ancorché in uso all'occupante del sub. 507.

L'accesso al box auto (sub. 559) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

Si segnala inoltre che sul contratto di locazione è erroneamente indicato il subalterno dell'appartamento (sub. 567 anziché sub. 507) ed inoltre non risulta ivi individuato con il subalterno il box locato altresì individuato come interno 11 (che non corrisponde al subalterno del box in uso sub. 559).

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di €4.800,00 dell'appartamento oggetto di perizia ha durata 4+4 anni dal 18/11/2016 al 18/11/2020 prossima scadenza il 18/11/2024. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (507 e 559).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep.



7449/14 a favore

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588



ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: € 168.552,00.

Importo capitale: € 84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 590,33**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 512,99**

Millesimi condominiali: **12,73**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 507) pari ad € 553,45. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,45; i millesimi delle palazzina 34,49; i millesimi di scala ed ascensore 17,99; i millesimi di riscaldamento 46,52. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 458,96.

- per il box auto (sub. 559) pari ad € 36,88. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di



proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 3,860; i millesimi di scala ed ascensore 3,780. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €54,03.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella



medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, 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)
Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 506 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 508 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie dei balconi è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 2 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in



Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 559 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 558 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est dapprima con terrapieno (mapp. 7877) e poi con altra u.i. (sub. 555 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,39 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 18.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone



similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				103.080,00 €	103.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.080,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 5.154,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **124,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 530 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 529 - mapp. 7877) e vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 592 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 560 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 564 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 561 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.085,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.880,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.880,75
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 04/12/2016, con scadenza il 03/12/2024, registrato il 29/11/2018 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 530) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso al box auto (sub. 560) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione a riscatto registrato il 29/11/2018 dell'importo annuo di €8.400,00, NON identifica puntualmente con dati catastali sia l'unità residenziale che l'unità a box accessorio. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

Il box auto (sub. 560) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (530 e 560).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00



Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.



Importo ipoteca: € 168.552,00.

Importo capitale: € 84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 78.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 34.500,00 €

Importo capitale: 23.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.346,37
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 3.078,42
Millesimi condominiali:	32,30
Ulteriori avvertenze:	



Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 530) pari ad € 1310,62. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 31,05; i millesimi delle palazzina 92,65; i millesimi di scala ed ascensore 115,87; i millesimi di riscaldamento 93,38. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 3007,16.

- per il box auto (sub. 560) pari ad € 35,75. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,730; i millesimi di scala ed ascensore 3,560. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 71,26.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 560.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne oltre la soglia di tolleranza, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001, ad esclusione dell'altezza interna della u.i. pari a cm 269 che pur in tolleranza costruttiva, risulta però inferiore all'altezza minima prevista dal D.M. 05/07/1975 art. 1 e Regolamento Locale di Igiene e quindi parrebbe non rispettare l'ultima parte dell'art 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001 ove pone come esclusione "...e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.", pertanto essendo la valutazione oggetto di valutazioni tecnico discrezionali preposte anche di altri enti, esaminata la giurisprudenza in merito, a titolo cautelativo si ritiene considerare l'eventuale costo presunto per la rimessa in pristino dell'altezza cm 270. Si segnala inoltre la necessità in sede di regolarizzazione di adeguare la rappresentazione grafica del sedime di tavolato posto a separazione tra il bagno cieco e la camera singola. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00



- opere di adeguamento altezza appartamento intervenendo o su pavimento o su soffitto: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 530

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **124,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 530 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 529 - mapp. 7877) e vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 592 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terzo è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,69 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 83.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 102.

La superficie lorda del balcone è pari a mq 73.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni di cui uno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti e pareti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	102,00	x	100 %	=	102,00
Balcone	73,00	x	30 %	=	21,90
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	179,00				124,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili



d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore non tiene conto della presenza di unità esterna e relativi split in quanto ove esistenti sono stati installati dagli occupanti, ma unicamente dell'impianto in predisposizione realizzato dal costruttore.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,90 x 1.650,00 = **206.085,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.085,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.085,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 560 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 564 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 561 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,37 mt.
La superficie utile del box auto è pari a mq 16.
La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.
Finiture box auto:
Il pavimento è in battuto di cemento.
La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,90	0,00	206.085,00	206.085,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				218.085,00 €	218.085,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **204.085,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **10.204,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **193.880,75**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **193.880,75**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 520 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877) e con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 521 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 561 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 560 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 564 - mapp. 7877) e (sub. 519 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 562 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,20 m²



Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 534,89**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.294,10**

Millesimi condominiali: **12,72**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 520) pari ad €499,14. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,47; i millesimi delle palazzina 34,23; i millesimi di scala ed ascensore 17,81; i millesimi di riscaldamento 46,99. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3177,90.

- per il box auto (sub. 561) pari ad €35,75. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,730; i millesimi di scala ed ascensore 3,560. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €116,20.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta



dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione



residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 520 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877) e con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 521 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie del balcone è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	14,00	x	30 %	=	4,20



Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 561 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN



CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 560 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 564 - mapp. 7877) e (sub. 519 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 562 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,37 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si



riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				103.080,00 €	103.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 5.154,00**)



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 512 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 512 - mapp. 7877), e con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 514 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 562 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 561 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877) e con la centrale termica (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 563 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

69,70 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.605,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75
Data della valutazione:	12/12/2022

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 30/08/2018, con scadenza il 01/10/2022, registrato il 02/10/2018 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli ai nn. 0139100 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 513) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso al box auto (sub. 562) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione (stipulato in data 30/08/2018, registrato il 02/10/2018 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Napoli ai nn. 0139100) in subentro non contempla anche l'affitto del box auto (sub. 562), ma unicamente l'affitto dell'appartamento (sub. 513).

Il box auto (sub. 562) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

Con riferimento al contratto di locazione si segnala quanto dedotto da relazione GIVG in merito al subentro: l'immobile risulta attualmente occupato e in uso dal soggetto sopra indicato, subentrante al precedente locatario, che l'aveva in uso in forza di contratto di locazione sempre del tipo 4+4, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 09/08/2017, pertanto antecedentemente alla data del pignoramento immobiliare del 05/04/2022, avente prossima scadenza al 30/08/2025 e con canone annuo pattuito in €4.800,00. Tale contratto è dunque opponibile alla procedura esecutiva.

In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla



posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (513 e 562).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è ommesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro



*** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 655,70
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.159,33
Millesimi condominiali:	14,32

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 513) pari ad € 619,95. Dalla medesima documentazione si evincono i



millesimi di proprietà 13,07; i millesimi delle palazzina 39,31; i millesimi di scala ed ascensore 36,54; i millesimi di riscaldamento 46,52. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3043,16.

- per il box auto (sub. 562) pari ad €35,75. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,730; i millesimi di scala ed ascensore 3,560. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €116,17.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 7/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione



di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti



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 **53,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 513 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 512 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 512 - mapp. 7877), e con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 514 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano secondo è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie del balcone è pari a mq 9.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno , una camera, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti e pareti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.



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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	63,00				53,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,70 x 1.650,00 = **88.605,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.605,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.605,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 562 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 561 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 519 - mapp. 7877) e con la centrale termica (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 563 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,38 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,70	0,00	88.605,00	88.605,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				100.605,00 €	100.605,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.605,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 5.030,25
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.574,75



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **124,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 529 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub.596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 591 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877) e altra u.i. (sub. 530 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 563 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 562 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con la centrale termica (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

140,90 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 218.085,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207.180,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 207.180,75
Data della valutazione:	12/12/2022

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 13/03/2017, con scadenza il 31/03/2021, registrato il 30/03/2017 a Gallarate ai nn. 001799 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 529) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso al box auto (sub. 563) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di € 8.400,00 (oltre all'affitto dell'appartamento oggetto di perizia con durata 4+4 anni dal 01/04/2017 al 31/03/2021 + il rinnovo di 4 anni), contempla anche l'affitto del box auto di cui però non viene specificato il subalterno catastale. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

Il box auto (sub. 563) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto in quanto già in uso alla u.i. del sub. 529.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (529 e 563).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello



██ al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la ██ al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è ommesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di



repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 78.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 34.500,00 €

Importo capitale: 23.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.349,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.494,31



Millesimi condominiali:

32,35

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 529) pari ad €1312,74. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 31,08; i millesimi delle palazzina 92,75; i millesimi di scala ed ascensore 115,99; i millesimi di riscaldamento 93,67. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3414,04.

- per il box auto (sub. 563) pari ad €36,35. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,270; i millesimi delle palazzina 3,800; i millesimi di scala ed ascensore 3,630. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €80,27.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre



palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **124,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terzo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 529 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub.596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 591 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877) e altra u.i. (sub. 530 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terzo è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 83.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 102.

La superficie lorda del balcone è pari a mq 73.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni di cui uno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di



costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	102,00	x	100 %	=	102,00
Balcone	73,00	x	30 %	=	21,90
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	179,00				124,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,90 x 1.650,00 = **206.085,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.085,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.085,00**



BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 563 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 562 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con la centrale termica (sub. 502 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,38 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 18.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,90	0,00	206.085,00	206.085,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				218.085,00 €	218.085,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 218.085,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 10.904,25

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.180,75

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 207.180,75



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 521 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 520 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 522 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 569 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 570 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 568 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,20 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Data della valutazione:	12/12/2022

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 15/04/2019, con scadenza il 17/04/2023, registrato il 15/04/2019 a Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli 2 ai nn. 3390 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 521) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso al box auto (sub. 569) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di € 4.800,00 NON contempla anche l'affitto del box auto (sub. 569) che qui viene assegnato al presente lotto dal Perito Esperto. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (521 e 569).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello studio [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la



Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 535,79**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.953,35**

Millesimi condominiali: **12,75**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 521) pari ad €499,14. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,47; i millesimi delle palazzina 34,23; i millesimi di scala ed ascensore 17,81; i millesimi di riscaldamento 46,99. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €1843,15.

- per il box auto (sub. 569) pari ad €36,65. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 3,830; i millesimi di scala ed ascensore 3,660. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €110,20.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta



dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione



residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 502) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 521 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 520 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 522 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie del balcone è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	14,00	x	30 %	=	4,20



Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 569 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN



CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 570 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 502 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 568 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,38 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si



riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				103.080,00 €	103.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 5.154,00**)



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.926,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **144,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano quarto di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 518 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e su altra u.i. (sub. 589 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 590 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box doppio** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 571 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 572 - mapp. 7877), (sub. 573 - mapp. 7877), (sub. 574 - mapp. 7877), (sub. 575 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 570 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,50 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:	€ 262.502,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 249.377,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 249.377,38
Data della valutazione:	12/12/2022

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 24/05/2017, con scadenza il 14/06/2021, registrato il 31/05/2017 a Agenzia delle Entrate - Servizio Telematico Entratel ai nn. 002866 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiaciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiaciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 571) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 518) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione annuo di € 12.000,00 dell'appartamento oggetto di perizia con durata 4+4 anni dal 15/06/2017 al 14/06/2021 + il rinnovo di 4 anni, NON identifica puntualmente con dati catastali l'unità residenziale, inoltre NON prevede anche l'unità a box accessorio. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

Il box auto (sub. 571) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (518 e 571).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep.



7449/14 a favore dello [REDACTED]
[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00
Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.
La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588



ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.797,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.226,24
Millesimi condominiali:	39,48
Ulteriori avvertenze:	

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 518) pari ad €1720,23. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 36,79; i millesimi delle palazzina 110,63; i millesimi di scala ed ascensore 239,74; i millesimi di riscaldamento 88,82. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3990,60.

- per il box auto (sub. 571) pari ad €76,92. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di



proprietà 2,690; i millesimi delle palazzina 8,020; i millesimi di scala ed ascensore 7,660. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €235,64.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella



medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2. Fatto salvo la necessità di rimuovere delle partizioni in legno realizzate nel locale soggiorno al fine di delimitare degli spazi ad uso dormitorio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 571

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato adeguamento della scheda planimetrica catastale a seguito della chiusura con infissi vetrati di porzione dell'originario balcone con conseguente formazione di veranda come indicata nella pratica edilizia (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 518.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese Catasto Fabbricati protocollo VA0125242 del 10/05/2012 risulta variato il subalterno 518 in



subalterno 599 ancorché dalle visure estratte dalla banca dati catastale il subalterno 599 risulti non esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **144,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano quarto di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 501) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 518 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e su altra u.i. (sub. 589 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 501 - mapp. 7877) e su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 590 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano quarto è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 79.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 100.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) della veranda è pari a mq 30.

La superficie dei balconi escluso fioriere è pari a mq 105.



Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali con bagno direttamente accessibile areato naturalmente, camera singola ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato. Inoltre l'u.i. ha n. 3 balconi e veranda.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti e pareti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Balconi	105,00	x	30 %	=	31,50
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Veranda	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	239,00				144,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel valore stimato si è tenuto conto del costo per lo smaltimento delle opere in legno presenti nel locale soggiorno.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto



soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,50 x 1.645,00 = **237.702,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **237.702,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **237.702,50**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 571 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 572 - mapp. 7877), (sub. 573 - mapp. 7877), (sub. 574 - mapp. 7877), (sub. 575 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 570 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 34.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 36.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.



La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **25.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **25.500,00**

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	144,50	0,00	237.702,50	237.702,50
B	box doppio	34,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				263.202,50 €	263.202,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **262.502,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **13.125,13**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **249.377,38**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **249.377,38**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 574 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 573 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 575 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 571 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto



dal Custode Giudiziario.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (574).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.



Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

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:	€ 36,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 110,87
Millesimi condominiali:	1,260

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad €36,04. Dalla



medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,260; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,600.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €110,87.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 7/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di



presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 574 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 573 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 575 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 571 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
-------------	-------------	--------	-------------



BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



A	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **600,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **11.400,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **11.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 575 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 574 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est dapprima con terrapieno (mapp. 7877) e poi con altra u.i. (sub. 571 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto



Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

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:	€ 36,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 112,66
Millesimi condominiali:	1,280

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad €36,65. Dalla



medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 3,830; i millesimi di scala ed ascensore 3,660.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €112,66.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 7/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di



presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 575 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 574 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est dapprima con terrapieno (mapp. 7877) e poi con altra u.i. (sub. 571 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 18.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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	
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00



Totale:	16,00	16,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00



	12.000,00 €	12.000,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 12.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):		€ 600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 11.400,00
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):		€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 11.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 533 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 532 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 534 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 576 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,20 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.830,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.738,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.738,50
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

Tale condizione riguarda entrambi i subalterni 533 e 576.

L'accesso al box auto (sub. 576) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

Dalla documentazione allegata (rendiconto consuntivo e preventivo) a cui si rimanda, pervenuta dall'amministratore pro-tempore, per il box auto (sub. 576) si desume il nominativo di un presunto occupante che in realtà occupa però un'altra u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 533) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in possesso delle chiavi della u.i. in data il 09/11/2022. Vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

Il box auto (sub. 576) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (533 e 576).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è ommesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.



La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 78.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 34.500,00 €

Importo capitale: 23.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 592,42**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 1.482,09**

Millesimi condominiali: **12,72**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso



- per l'appartamento (sub. 533) pari ad €556,41. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,47; i millesimi delle palazzina 34,51; i millesimi di scala ed ascensore 18,01; i millesimi di riscaldamento 47,00. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €1368,79.

- per il box auto (sub. 576) pari ad €36,01. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,700. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €113,30.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 576.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di porta interna di congiunzione con altra u.i. a subalterno 534 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA: €500,00
- rimozione porta battente in legno compreso telaio, ricostruzione muro a divisorio in laterizio intonacato compreso isolante acustico interno: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 533.

L'opera di regolarizzazione consiste nella rimessa in pristino e quindi nella chiusura della porta di congiunzione tra le due u.i. Resta fatta salva ogni valutazione in relazione all'eventuale possibilità della procedura di alienare gli immobili al medesimo soggetto. Per quanto sopra indicato non si ritiene utile indicare i costi di regolarizzazione. Per il resto il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2. I costi di rimessa in pristino chiusura porta sono calcolati



al 50% per ogni unità immobiliare interessata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di porta interna di congiunzione con altra u.i. a subalterno 534 (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 533.

L'opera di regolarizzazione consiste nella rimessa in pristino e quindi nella chiusura della porta di congiunzione tra le due u.i. Resta fatta salva ogni valutazione in relazione all'eventuale possibilità della procedura di alienare gli immobili al medesimo soggetto. Per quanto sopra indicato non si ritiene utile indicare i costi di regolarizzazione.

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 576

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 533 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 532 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp.



7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 534 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie dei balconi è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

La unità immobiliare è inoltre collegata ad altra u.i. adiacente (sub. 534) mediante porta interna ricavata nel muro divisorio.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 576 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve /



medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				103.080,00 €	103.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.830,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.091,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.738,50**

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

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

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



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.738,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **113,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 537 - mapp. 7877), e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 577 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 576 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 578 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

129,80 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.770,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.781,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.781,50
Data della valutazione:	12/12/2022

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 06/02/2015, con scadenza il 15/02/2019, registrato il 11/02/2015 a Gallarate ai nn. 000872 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiaciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiaciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 577) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 538) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 09/11/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di € 7.800,00 stipulato in data 06/02/2015, registrato il 11/02/2015 a Gallarate ai nn. 000872 serie 3T, avente prossima scadenza al 15/02/2023, non contempla anche l'affitto del box auto (sub. 577), ma unicamente l'affitto dell'appartamento (sub. 538). In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (538 e 577).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore [REDACTED]

[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00



Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 1.306,68**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.883,19**

Millesimi condominiali: **29,74**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 538) pari ad €1270,67. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 28,49; i millesimi delle palazzina 85,70; i millesimi di scala ed ascensore 63,07; i millesimi di riscaldamento 90,71. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €1794,95.

- per il box auto (sub. 577) pari ad €36,01. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,700. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €88,24.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e



Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **113,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 538 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 537 - mapp. 7877), e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est su altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 86.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 103.

La superficie del balcone è pari a mq 26.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti e pareti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	103,00	x	100 %	=	103,00
Balcone	26,00	x	30 %	=	7,80
Cantinola	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	141,00				113,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore non tiene conto della presenza di unità esterna e relativi split in quanto ove esistenti sono stati installati dagli occupanti, ma unicamente dell'impianto in predisposizione realizzato dal costruttore.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,80 x 1.650,00 = **187.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 187.770,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 187.770,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.



Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 577 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 576 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 578 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di



manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,80	0,00	187.770,00	187.770,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				199.770,00 €	199.770,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 199.770,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 9.988,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.781,50
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.781,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 535 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 534 - mapp. 7877), e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

A.1 **terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 594 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T, 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 591 - mapp. 7877)

trattasi di copertura dei sottostanti box auto e corsello comuni ricoperta con strato di terreno ed individuata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (BCNC), cortile ad uso esclusivo al sub. 535

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 578 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub.



580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 579 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello
carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito
dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.987,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 175.987,50
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun
titolo.

Le unità immobiliari abitative soggiaciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e
05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiaciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

Contratto preliminare di affitto a riscatto tramutatosi in contratto di locazione del tipo 4+4, non
registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile risulta attualmente occupato e in uso in forza di contratto preliminare di affitto a riscatto
tramutatosi in contratto di locazione del tipo 4+4 dell'importo annuo di € 9.000,00, non registrato
presso l'Agenzia delle Entrate e riferibile al precedente sottoscrittore, ex compagno e convivente
dell'attuale occupante. Tale contratto è dunque NON opponibile alla procedura esecutiva. In
relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene
congruo.

L'accesso al box auto (sub. 578) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima
il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto
chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo
redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza
necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il sopra detto contratto di locazione, oltre
all'affitto dell'appartamento oggetto di perizia, contempla anche l'affitto del box auto di cui però non
viene specificato il subalterno catastale.

Con riferimento al titolare del contratto di locazione sopra indicato risulta sottoscritto dallo stesso
un preliminare di vendita ad affitto e riscatto ad oggi scaduto dal quale si desume sia la assenza della
data di sottoscrizione che l'individuazione del subalterno catastale individuante il box.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale
indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero
discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (535 e 578).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore di

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM)



numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omissis di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 78.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 34.500,00 €

Importo capitale: 23.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.129,69
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.525,40
Millesimi condominiali:	26,20

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 535) pari ad € 1093,21. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 24,95; i millesimi delle palazzina 75,04; i millesimi di scala ed ascensore 38,27; i millesimi di riscaldamento 80,39. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 6437,18.

- per il box auto (sub. 578):

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad € 36,48. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,270; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,770.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 88,22.

Dall'esame del regolamento di condominio ed unite tabelle millesimali allegato agli atti di compravendita si desume una differenza di quota millesimale tra la suddetta tabella e quella fornita dall'amministratore pro-tempore.

Millesimi da Regolamento di Condominio / Tabella Millesimale: i millesimi di proprietà 1,250; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,700.

Millesimi da Bilancio preventivo esercizio 2022: i millesimi di proprietà 1,270; i millesimi delle palazzina 3,760; i millesimi di scala ed ascensore 3,770.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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



A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 535.

Si segnala che il subalterno 594 (BCNC cortile ad uso esclusivo del sub. 535) è rappresentato sulla scheda planimetrica catastale del sub. 535 pur non avendone la stessa titolarità quale BCNC

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 578

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 7877 sub. 535 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 534 - mapp. 7877), e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 72.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 87.

La superficie dei balconi è pari a mq 24.

La superficie del cortile Bene Comune Non Censibile ad uso esclusivo è pari a mq 98.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato e cortile Bene Comune Non Censibile ad uso esclusivo.

Inoltre l'u.i. ha n. 2 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
Balconi	24,00	x	30 %	=	7,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00



Totale:	115,00	95,20
----------------	---------------	--------------

ACCESSORI:

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 594 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T, 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)
Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877), a Nord-Est con cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 591 - mapp. 7877)

trattasi di copertura dei sottostanti box auto e corsello comuni ricoperta con strato di terreno ed individuata catastalmente come Bene Comune Non Censibile (BCNC), cortile ad uso esclusivo al sub. 535

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino ad uso esclusivo	98,00	x	10 %	=	9,80
Totale:	98,00				9,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,20	x	1.650,00	=	157.080,00
Valore superficie accessori:	9,80	x	1.650,00	=	16.170,00
					173.250,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 173.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 173.250,00

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 578 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 580 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 579 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,20	9,80	173.250,00	173.250,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00



185.250,00 €

185.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 185.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 9.262,50

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 175.987,50

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 175.987,50



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **112,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 536 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 537 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 579 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 578 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 580 - mapp. 7877) e terrapieno (mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

128,70 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.955,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.757,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.757,25
Data della valutazione:	12/12/2022

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 24/02/2015, con scadenza il 01/04/2019, registrato il 12/03/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 001473 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 579) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 536) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione con canone annuo di € 8.400,00 stipulato in data 24/02/2015, registrato il 12/03/2015 a Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 001473 serie 3T con prossima scadenza 01/04/2023, non contempla anche l'affitto del box auto (sub. 579), ma unicamente l'affitto dell'appartamento (sub. 536). In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (536 e 579).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00



Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.



Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 1.357,47**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 4.095,83**

Millesimi condominiali: **29,25**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 536) pari ad €1294,47. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 27,98; i millesimi delle palazzina 84,15; i millesimi di scala ed ascensore 61,45; i millesimi di riscaldamento 98,01. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €4018,52.

- per il box auto (sub. 579):

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad €63,00. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 2,690; i millesimi delle palazzina 3,830; i millesimi di scala ed ascensore 3,700.



Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €77,31.

Dall'esame del regolamento di condominio ed unite tabelle millesimali allegato agli atti di compravendita si desume una differenza di quota millesimale tra la suddetta tabella e quella fornita dall'amministratore pro-tempore.

Millesimi da Regolamento di Condominio / Tabella Millesimale: i millesimi di proprietà 1,270; i millesimi delle palazzina 3,830; i millesimi di scala ed ascensore 3,770.

Millesimi da Bilancio preventivo esercizio 2022: i millesimi di proprietà 2,690; i millesimi delle palazzina 3,830; i millesimi di scala ed ascensore 3,700.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 579.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001, ad esclusione dell'altezza interna della u.i. pari a cm 268/269 che pur in tolleranza costruttiva, risulta però inferiore all'altezza minima prevista dal D.M. 05/07/1975 art. 1 e Regolamento Locale di Igiene e quindi parrebbe non rispettare l'ultima parte dell'art 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001 ove pone come esclusione "...e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.", pertanto essendo la valutazione oggetto di valutazioni tecnico discrezionali preposte anche di altri enti, esaminata la giurisprudenza in merito, a titolo cautelativo si ritiene considerare l'eventuale costo presunto per la rimessa in pristino dell'altezza cm 270. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di adeguamento altezza appartamento intervenendo o su pavimento o su soffitto: €12.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 536

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **112,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 536 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 537 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,68 / 2,69



mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 86.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 103.

La superficie dei balconi è pari a mq 29.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 2 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	103,00	x	100 %	=	103,00
Balconi	29,00	x	30 %	=	8,70
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	136,00				112,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve /



medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,70 x 1.650,00 = **185.955,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 185.955,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 185.955,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 579 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con altra u.i. (sub. 578 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra U.I. (sub. 580 - mapp. 7877) e terrapieno (mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 18.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento



sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,70	0,00	185.955,00	185.955,00
B	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				197.955,00 €	197.955,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 183.955,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 9.197,75**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 174.757,25**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 174.757,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **144,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano quarto di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 545 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord prospettante su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877) e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Est prospettante su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est prospettante su altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box doppio** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 580 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 581 - mapp. 7877) con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con (sub. 532 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), e con altre u.i. (sub. 579 - mapp. 7877), (sub. 578 - mapp. 7877), a Sud-Est con altre u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), (sub. 576 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,50 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:	€ 249.225,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 236.763,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 236.763,75
Data della valutazione:	12/12/2022

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 05/09/2014, con scadenza il 05/09/2022, registrato il 05/09/2014 a Agenzia Entrate Servizio Telematico Entratel ai nn. 004021 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 580) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data 18/07/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. In data 23/08/2022 in occasione del secondo sopralluogo con il Custode GIVG è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 545) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di € 7.200,00 dell'appartamento oggetto di perizia con durata 4+4 anni dal 05/09/2014 al 05/09/2018 + il rinnovo di 4 anni al 05/09/2022 (alla data odierna scaduto), NON contempla anche l'affitto del box auto (sub. 580) che qui viene assegnato al presente lotto dal Perito Esperto. In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (545 e 580).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e



competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO



*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 2.291,63
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 10.969,78
Millesimi condominiali:	39,48
Ulteriori avvertenze:	

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 545) pari ad € 2240,97. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 36,79; i millesimi delle palazzina 110,64; i millesimi di scala ed ascensore 239,74; i millesimi di riscaldamento 187,07. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 10857,17.

- per il box auto (sub. 580) pari ad € 50,66. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,252; i millesimi delle palazzina 8,090; i millesimi di scala ed ascensore 7,960. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume



l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €112,61.

Dall'esame del regolamento di condominio ed unite tabelle millesimali allegato agli atti di compravendita si desume una differenza di quota millesimale tra la suddetta tabella e quella fornita dall'amministratore pro-tempore.

Millesimi da Regolamento di Condominio / Tabella Millesimale: i millesimi di proprietà 2,690; i millesimi delle palazzina 8,090; i millesimi di scala ed ascensore 7,960.

Millesimi da Bilancio preventivo esercizio 2022: i millesimi di proprietà 1,252; i millesimi delle palazzina 8,090; i millesimi di scala ed ascensore 7,960.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 580.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne oltre la soglia di tolleranza, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001, ad esclusione dell'altezza interna della u.i. pari a cm 269 che pur in tolleranza costruttiva, risulta però inferiore all'altezza minima prevista dal D.M. 05/07/1975 art. 1 e Regolamento Locale di Igiene e quindi parrebbe non rispettare l'ultima parte dell'art 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001 ove pone come esclusione "...e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.", pertanto essendo la valutazione oggetto di valutazioni tecnico discrezionali preposte anche di altri enti, esaminata la giurisprudenza in merito, a titolo cautelativo si ritiene considerare l'eventuale costo presunto per la rimessa in pristino dell'altezza cm 270. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di adeguamento altezza appartamento intervenendo o su pavimento o su soffitto: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 545

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 580

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato adeguamento della scheda planimetrica catastale a seguito della chiusura con infissi vetrati di porzione dell'originario balcone con conseguente formazione di veranda come indicata nella pratica edilizia (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 545.

Si segnala che nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Varese Catasto Fabbricati protocollo VA0125242 del 10/05/2012 risulta variato il subalterno 545 in subalterno 601 ancorché dalle visure estratte dalla banca dati catastale il subalterno 601 risulti non esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **144,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano quarto di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 545 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN



CAMPAGNA n. SNC, piano: 4 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord prospettante su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877) e vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Est prospettante su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est prospettante su altra u.i. (sub. 594 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano quarto è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,69 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 79.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 100.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) della veranda è pari a mq 30.

La superficie dei balconi escluso fioriere è pari a mq 105.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali con bagno direttamente accessibile areato naturalmente, camera singola ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato. Inoltre l'u.i. ha n. 3 balconi e veranda.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su soffitti e pareti.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Balconi	105,00	x	30 %	=	31,50
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00



Veranda	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	239,00				144,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,50 x 1.650,00 = **238.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 238.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 238.425,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 580 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altre u.i. (sub. 581 - mapp. 7877) con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con (sub. 532 - mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877), e con altre u.i. (sub. 579 - mapp. 7877), (sub. 578 - mapp. 7877), a Sud-Est con altre u.i. (sub. 577 - mapp. 7877), (sub. 576 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 34.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 36.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella



zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.500,00**

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	144,50	0,00	238.425,00	238.425,00
B	box doppio	34,00	0,00	25.500,00	25.500,00
				263.925,00 €	263.925,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 249.225,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 12.461,25
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 236.763,75
Ulteriore riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 236.763,75



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 582 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 583 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 581 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.400,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto



Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

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:	€ 38,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 64,03
Millesimi condominiali:	1,280



Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso pari ad € 38,83. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 4,430; i millesimi di scala ed ascensore 4,360.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €64,03.

Dall'esame del regolamento di condominio ed unite tabelle millesimali allegato agli atti di compravendita si desume una differenza di quota millesimale tra la suddetta tabella e quella fornita dall'amministratore pro-tempore.

Millesimi da Regolamento di Condominio / Tabella Millesimale: i millesimi di proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 3,860; i millesimi di scala ed ascensore 3,800.

Millesimi da Bilancio preventivo esercizio 2022: i millesimi di proprietà 1,280; i millesimi delle palazzina 4,430; i millesimi di scala ed ascensore 4,360.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui



al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività **N. 158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 582 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 583 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 581 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 16.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.



Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia ora abbinato l'impianto e quali siano le necessità future di abbinamento a seguito di alienazione a soggetti ad oggi non noti; pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione ed eventualmente il collegamento con l'appartamento di riferimento ove tale box fosse acquistato da un soggetto avente già altra u.i. nell'immobile; ove invece il box dovesse essere assegnato indipendentemente dalla proprietà delle u.i. dell'immobile lo stesso risulterà privo di energia elettrica a meno di formazione di nuovo impianto con relativo contatore dedicato il cui costo di installazione resterà a carico dell'acquirente.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **600,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **11.400,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **11.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 534 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 533 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 585 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 586 - mapp. 7877), a Nord-Est e Sud-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

70,20 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.026,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.026,00
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 585) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 534) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in possesso delle chiavi della u.i. in data il 09/11/2022. Vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario.

Il box auto (sub. 585) è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (534 e 585).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep. 7449/14 a favore dello

al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la al risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio,



trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8445, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 78.000,00 €

Importo capitale: 52.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1682/2014 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Milano 2 ai nn. 47815/8446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 34.500,00 €

Importo capitale: 23.000,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 529, 530, 533, 534, 535

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è ommesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga



scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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: **€ 590,74**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.317,31**

Millesimi condominiali: **12,66**

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 534) pari ad €556,41. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 11,47; i millesimi delle palazzina 34,51; i millesimi di scala ed ascensore 18,01; i millesimi di riscaldamento 47,00. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €1183,72.



- per il box auto (sub. 585) pari ad €34,33. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 1,190; i millesimi delle palazzina 3,590; i millesimi di scala ed ascensore 3,540. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €133,59.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di



presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 585.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di porta interna di congiunzione con altra u.i. a subalterno 533 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA: €500,00
- rimozione porta battente in legno compreso telaio, ricostruzione muro a divisorio in laterizio intonacato compreso isolante acustico interno: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 534.

L'opera di regolarizzazione consiste nella rimessa in pristino e quindi nella chiusura della porta di congiunzione tra le due u.i. Resta fatta salva ogni valutazione in relazione all'eventuale possibilità della procedura di alienare gli immobili al medesimo soggetto. Per quanto sopra indicato non si ritiene utile indicare i costi di regolarizzazione. Per il resto il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2. I costi di rimessa in pristino chiusura porta sono calcolati al 50% per ogni unità immobiliare interessata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06,



122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 585

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di porta interna di congiunzione con altra u.i. a subalterno 533 (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 534.

L'opera di regolarizzazione consiste nella rimessa in pristino e quindi nella chiusura della porta di congiunzione tra le due u.i. Resta fatta salva ogni valutazione in relazione all'eventuale possibilità della procedura di alienare gli immobili al medesimo soggetto. Per quanto sopra indicato non si ritiene utile indicare i costi di regolarizzazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **55,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 534 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 533 - mapp. 7877), a Nord-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 535 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 42.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie dei balconi è pari a mq 14.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno, una camera di dimensioni matrimoniali ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare nello specifico presenta infiltrazioni su pareti.

La unità immobiliare è inoltre collegata ad altra u.i. adiacente (sub. 533) mediante porta interna ricavata nel muro divisorio.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantinola	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	68,00				55,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,20 x 1.650,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 585 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 586 - mapp. 7877), a Nord-Est e Sud-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 15.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 17.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno



dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,20	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	15,00	0,00	11.250,00	11.250,00
				102.330,00 €	102.330,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.054,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.026,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.026,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **93,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 540 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box singolo** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 587 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 588 - mapp. 7877) e con terrapieno (mapp. 7877) e corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 586 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.817,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.576,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.576,63
Data della valutazione:	12/12/2022

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 05/08/2016, con scadenza il 04/08/2020, registrato il 10/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli ai nn. 7372 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Le unità immobiliari abitative soggiacciono a n. 2 pignoramenti rispettivamente in data 26/01/2018 e 05/04/2022. Le unità immobiliari a box auto soggiacciono a n. 1 pignoramento in data 05/04/2022.

L'accesso al box auto (sub. 587) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in 2 date, la prima il 18/07/2022 ove si è constatato che alcune unità immobiliari a box erano inaccessibili in quanto chiuse con serratura, e la seconda il 23/08/2022 con ausilio del fabbro, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

L'accesso alla u.i. residenziale (sub. 539) è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data il 25/10/2022, vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario. La presente u.i. è stata resa accessibile dagli occupanti senza necessità di sostituzione serratura.

Per quanto desunto dalla documentazione agli atti, il contratto di locazione dell'importo annuo di € 7.200,00 stipulato in data 05/08/2016, registrato il 10/08/2016 a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Napoli ai nn. 7372 serie 3T e prossima scadenza il 04/08/2024, NON contempla anche l'affitto del box auto (sub. 587), ma unicamente l'affitto dell'appartamento (sub. 539). In relazione al valore del canone di locazione l'importo per tutto quanto citato in perizia si ritiene congruo.

Dalla documentazione allegata (rendiconto consuntivo e preventivo) a cui si rimanda, pervenuta dall'amministratore pro-tempore, in relazione al box auto sub. 587 si desume il nominativo di altro presunto occupante.

La cantina accessorio della u.i. residenziale è quella individuata sulla scheda catastale indipendentemente da quello che potrebbe essere l'uso effettivo sul posto, ove vi fossero discordanze dovrà essere cura dei singoli assegnatari ripristinare il corretto uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalla certificazione notarile sostitutiva e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

Alla data della presente perizia non risultano intervenuti i seguenti creditori iscritti: Banca Popolare di Bari s.p.a. e I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l.

Il .C.T.U. evidenzia la necessità di una attenta valutazione da parte del G.E. e del Delegato alla Vendita della circostanza inerente le cancellazioni di ipoteca riferite principalmente alla posizione I.C.A. Imposte Comunali Affini s.r.l. che è relativa alle sole u.i. a destinazione box auto (tranne il sub. 546), nonché la posizione di Banca Popolare di Bari s.p.a. in relazione alla nota di trascrizione di restrizione dei beni relativa tra le altre anche alle u.i. in oggetto (539 e 587).

Sentenza del Giudice di Pace di Roma sentenza identificata al R.G.C. n. 28377/2014 , S 25764/14 , rep.



7449/14 a favore dello [REDACTED]
[REDACTED] al pagamento di onorari professionali pari a €2.800,00 piu' spese e competenze di lite in €900,00

Sentenza n. 1662/2018 del 23/10/2018 RG n.2107/2013 del Tribunale di Busto A. che condanna la [REDACTED] risarcimento dei danni ad alcuni condomini.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 31/05/2007 a firma di Notaio Munafò Carlo ai nn. 12710/5040 di repertorio, trascritta il 12/06/2007 a Milano 2 ai nn. 89337/46756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate: 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

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** attiva, stipulata il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4409/3023 di repertorio, iscritta il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13321/3059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €14.000.000,00.

Importo capitale: €7.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto terreni foglio 1 particella 1359, a catasto fabbricati foglio 9 particella 1001.

Annotazione ad iscrizione nn. 151526/26162 del 13/12/2010 derivante da restrizione di beni del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 595, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588. Annotazione ad iscrizione nn. 151527/26163 del 13/12/2010 derivante da frazionamento in quota del 01/12/2010 Notaio Mariconda Salvatore sede Genzano di Roma (RM) numero di repertorio 6659/4630 foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 530, 529, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 543, 545 (si è omesso di indicare gli importi in euro e i relativi montanti). Annotazione ad iscrizione n. 24412 del 28/11/2017 derivante da rinegoziazione di mutuo del 20/11/2017 Notaio Rivani Farolfi Camilla sede Bari numero di repertorio 345/205 proroga scadenza al 31 maggio 2041.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/04/2018 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 9391 di repertorio, iscritta il 23/05/2018 a Milano 2 ai nn. 65900/11247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €3.407.059,95.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588



ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: € 168.552,00.

Importo capitale: € 84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 1.115,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 4.024,62
Millesimi condominiali:	24,90
Ulteriori avvertenze:	

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 539) pari ad € 1074,74. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 23,49; i millesimi delle palazzina 70,65; i millesimi di scala ed ascensore 65,61; i millesimi di riscaldamento 76,18. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad € 3922,70.

- per il box auto (sub. 587) pari ad € 40,62. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di



proprietà 1,410; i millesimi delle palazzina 4,240; i millesimi di scala ed ascensore 4,180. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €101,92.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella



medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 587.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne oltre la soglia di tolleranza, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001. Si segnala inoltre la necessità di regolarizzare la intervenuta modifica di partizioni interne che sono andate a variare la separazione tra cucina e soggiorno, e tra disimpegno notte ed un bagno. Andrà inoltre ripristinata la porta rimossa tra la camera matrimoniale ed il disimpegno notte con i bagni stante la necessità di separazione a sensi R.L.I. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di ripristino porta: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 539

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 587

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa di variazione: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 539

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **93,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 539 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest su altra u.i. (sub. 593 - mapp. 7877), a Nord-Est su cortile comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Sud-Est con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 540 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile posto a piano terra è costituito da n. 3 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 72.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 87.

La superficie dei balconi è pari a mq 19.

Finiture appartamento:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da ampio soggiorno unito a vano cucina, disimpegno notte, una prima camera di dimensioni matrimoniali, camera singola e due bagni areati naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
Balcone	19,00	x	30 %	=	5,70
Cantinola	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	111,00				93,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve /



medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,95 x 1.650,00 = **155.017,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 155.017,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 155.017,50**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 587 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 111,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 588 - mapp. 7877) e con terrapieno (mapp. 7877) e corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con corridoio comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 586 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 18.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 20.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.



La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.

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
BOX	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.500,00**



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	93,95	0,00	155.017,50	155.017,50
B	box singolo	18,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				168.517,50 €	168.517,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. Nell'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio si è tenuto conto dell'attuale utilizzo dei soggetti occupanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.817,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 8.240,88**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.576,63**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 156.576,63**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 153/2022

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **53,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 540 - mapp. 7877) e con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 542 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 542 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

B **box doppio** a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 588 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)

Coerenze: A Sud-Ovest con rampa carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con terrapieno (mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 587 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



ipoteca attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di I.C.A. imposte comunali affini srl ai nn. 1444/2019 di repertorio, iscritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29761/5004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ingiunzione fiscale prot. 1444 rif. numero 14484645 del 16/04/2019.

Importo ipoteca: €168.552,00.

Importo capitale: €84.276,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588.

Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 1444 rif. n. 14484645 del 16/04/2019 notificata il 16/04/2019 recante a richiesta di pagamento della somma di euro 84276,00 per imposta municipale unica non corrisposta.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 13966 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15846/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 25.500,00 €

Importo capitale: 25.500,00 €

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli ai nn. 7046 di repertorio, trascritta il 21/04/2022 a Milano 2 ai nn. 55329/37302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 9 particella 7877 subalterni 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 530, 529, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545, 546, 547, 553, 554, 555, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 569, 571, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 582, 585, 587, 588

pignoramento, stipulata il 26/01/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 02/03/2018 a Milano 2 ai nn. 27574/18565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 505, 506, 507, 510, 511, 513, 514, 518, 520, 521, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 541, 545

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:	€ 706,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 3.698,90
Millesimi condominiali:	15,97

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall'amministratore pro-tempore inerente il bilancio preventivo esercizio 2022, si desume l'importo delle spese condominiali per l'anno in corso

- per l'appartamento (sub. 541) pari ad €624,80. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di proprietà 13,15; i millesimi delle palazzina 39,56; i millesimi di scala ed ascensore 36,80; i millesimi di riscaldamento 46,99. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €3391,72.

- per il box auto (sub. 588) pari ad €81,20. Dalla medesima documentazione si evincono i millesimi di



proprietà 2,820; i millesimi delle palazzina 8,470; i millesimi di scala ed ascensore 8,340. Dalla documentazione fornita dall'amministratore precedente inerente esercizio ordinario 2022, si desume l'importo delle spese condominiali quali saldo degli esercizi precedenti pari ad €307,18.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La certificazione notarile sostitutiva risale ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2008), con atto stipulato il 29/01/2008 a firma di Notaio Mariconda Salvatore in Genzano di Roma ai nn. 4408/3022 di repertorio, trascritto il 01/02/2008 a Milano 2 ai nn. 13320/7246.

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

A seguito di nuovo accatastamento i mappali sopra citati hanno preso il nuovo identificativo foglio 9 particella 7877 poi suddiviso nei relativi subalterni a catasto fabbricati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto di legato (dal 12/08/1976 fino al 22/11/2004), con atto stipulato il 12/08/1976 a firma di Notaio Zito Luciano in Milano ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 25/02/1977 a Milano 2 ai nn. 9145/7617

*** 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 Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 91088/25787 di repertorio, trascritto il 01/12/2004 a Milano 2 ai nn. 173441/90691

*** 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 Notaio Munafò Carlo in Saronno ai nn. 11334/4289 di repertorio, registrato il 07/11/2006 a Saronno ai nn. 4182, trascritto il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 171073/89343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza presentata presso UTC Comune di Gallarate in data 17/10/2022, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente non esserci vincoli di pertinenzialità che legano specificamente il trasferimento di proprietà delle unità immobiliari residenziali ai box auto accessori, salvo le verifiche del rispetto delle leggi vigenti in termini di parcheggi.

Il C.T.U. evidenzia che già precedentemente a questa perizia sono stati alienati n. 1 box auto di cui al subalterno 556 a soggetto diverso dagli acquirenti delle unità immobiliari residenziali delle tre palazzine e n.3 unità immobiliari residenziali di cui ai subalterni 508, 531 e 540 sono state alienate senza abbinarvi alcun box auto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di tre palazzine residenziali, rilasciata il 06/02/2008 con il n. 27074 di protocollo.

Agibilità: 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 attestata per silenzio assenso come prevista da art. 25 D.P.R. 380/2001 ed s.m.i. con decorrenza del sessantesimo giorno a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa pervenuta in data 15/11/2012 prot. 36250. Nella



medesima comunicazione a cui si rimanda inserita negli allegati comunica che per opere esterne a piano terra inerenti muretti e pavimentazioni ove si sono riscontrate difformità nel sopralluogo del 26/03/2013 dovrà essere presentato idoneo titolo abilitativo in sanatoria successivo al perfezionamento della procedura da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano. Di tale ulteriore chiusura del procedimento nella documentazione prodotta dall'UTC a seguito dell'accesso agli atti nulla si è rinvenuto.

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **233/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a permesso di costruire n. 7/2008, presentata il 02/08/2010 con il n. 31432 di protocollo

D.I.A. - denuncia di inizio attività N. **158/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di manutenzione straordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 30909 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **85/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/2011 con il n. 17835 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 109 di protocollo.

Autorizzazione paesaggistica A.P. n. 85/2011 prot. 17835

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015, n. 30 del 04/06/2015, n. 43 del 23/11/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 N.T.A. P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 588.

Il sopralluogo ha evidenziato sostanziale conformità in relazione anche a quanto previsto in termini di difformità edilizie e tolleranze costruttive nel D.P.R. 380/2001 art. 34bis commi 1 e 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nelle misure interne oltre la soglia di tolleranza, ma comunque inquadrabili come tolleranze esecutive ai sensi art. 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001, ad esclusione dell'altezza interna della u.i. pari a cm 269 che pur in tolleranza costruttiva, risulta però inferiore all'altezza minima prevista dal D.M. 05/07/1975 art. 1 e Regolamento Locale di Igiene e quindi parrebbe non rispettare l'ultima parte dell'art 34-bis comma 2 D.P.R. 380/2001 ove pone come esclusione "...e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.", pertanto essendo la valutazione oggetto di valutazioni tecnico discrezionali preposte anche di altri enti, esaminata la giurisprudenza in merito, a titolo cautelativo si ritiene considerare l'eventuale costo presunto per la rimessa in pristino dell'altezza cm 270. Si segnala inoltre la necessità in sede di regolarizzazione di adeguare la rappresentazione grafica del sedime di tavolato posto a separazione tra il bagno ed il locale soggiorno ed il disimpegno. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €2.000,00
- opere di adeguamento altezza appartamento intervenendo o su pavimento o su soffitto: €7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a foglio GA/9 particella 7877 sub. 541

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



(normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Nella pratica edilizia si è riscontrata la documentazione relativa agli impianti

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 **53,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite vano scala comune (sub. 503) e cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 541 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: 2 - S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, 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)

Coerenze: A Sud-Ovest prospettante su cortile e corsello comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con altra u.i. (sub. 540 - mapp. 7877) e con vano scala comune (sub. 503 - mapp. 7877), a Nord-Est con altra u.i. (sub. 542 - mapp. 7877), a Sud-Est con altra u.i. (sub. 542 - mapp. 7877)

La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano secondo è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 2,70 mt.

La superficie utile dell' appartamento è pari a mq 43.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 50.

La superficie del balcone è pari a mq 9.

Finiture appartamento:



L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine alte 5 piani fuori terra e 1 interrato, con 40 appartamenti residenziali in totale (blocco A 14 appartamenti , blocco B 13 appartamenti , blocco C 13 appartamenti).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/cottura, disimpegno , una camera di dimensioni matrimoniali, ed un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato.

Inoltre l'u.i. ha n. 1 balconi.

I locali hanno i pavimenti in ceramica con porte interne in noce tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed avvolgibili oscuranti. La u.i. è dotata di predisposizione per la installazione dei terminali ed unità esterna per impianto di condizionamento.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (2010). L'edificio è in cattivo stato di manutenzione presentando svariate problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua.

L'unità immobiliare residenziale riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore in quanto i 3 APE condominiali redatti per ogni singola palazzina risultano scaduti in data 17/11/2020.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantinola	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	63,50				53,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,83 x 1.650,00 = **88.811,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.811,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.811,25**

BENI IN GALLARATE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 35

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a GALLARATE via Madonna in Campagna 35, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano primo sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale.

Ad essa si accede tramite scivolo carraio dal cortile comune (sub. 596) collegato alla via Madonna in Campagna al civico 35.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7877 sub. 588 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 9, consistenza 35 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA IN CAMPAGNA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , 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)
Coerenze: A Sud-Ovest con rampa carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877), a Nord-Ovest con terrapieno (mapp. 7877), a Nord-Est con terrapieno (mapp. 7877) e con altra u.i. (sub. 587 - mapp. 7877), a Sud-Est con corsello carraio comune (sub. 596 - mapp. 7877)
La toponomastica catastale attuale è inesatta in quanto il civico SNC è superato a seguito dell'attribuzione al condominio del civico n. 35

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano primo sottostrada è costituito da n. 1 vano di altezza 2,40 mt.

La superficie utile del box auto è pari a mq 35.

La superficie lorda compresi muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 40.

Finiture box auto:

Il pavimento è in battuto di cemento.

La cler di tipo basculante è in metallo zincato.

La u.i. è dotata di energia elettrica, ancorché non è determinabile a quale contatore di appartamento sia abbinato l'impianto, pertanto è previsto in sede di valutazione un valore dell'immobile decurtato del costo stimato per lo sfilaggio ed il reinfilaggio dei fili di alimentazione da eventualmente collegarsi con l'appartamento di riferimento.



Essendo stato necessario l'accesso forzoso è intervenuta la sostituzione della serratura della cler di accesso alla u.i.

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
BOX	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Varese); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Nella valutazione del costo si è tenuto conto dell'eventuale spesa necessaria al collegamento elettrico al medesimo contatore della unità immobiliare residenziale assegnata non essendo determinabile in fase di perizia l'esistenza corretta dello stesso.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia con un esborso che si ritiene sarà prevalentemente ripartito a millesimi di proprietà. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	53,83	0,00	88.811,25	88.811,25
B	box doppio	35,00	0,00	26.250,00	26.250,00
				115.061,25 €	115.061,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso specifico le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità sul mercato dell'insieme. L'abbinamento della unità immobiliare residenziale con il box auto accessorio è assegnato al presente lotto dal Perito Esperto con il criterio ove possibile dell'abbinamento di box e unità residenziale situati nella medesima singola palazzina.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.561,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.278,06**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.283,19**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.283,19**

data 12/12/2022

il tecnico incaricato
MAURO NOCI

